

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASTIA

N°1200501

PREFET DE LA HAUTE CORSE

Mme Josset  
Rapporteur

M. Martin  
Rapporteur public

Audience du 24 septembre 2013  
Lecture du 8 octobre 2013

68-03-025-02  
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Bastia

(2<sup>ème</sup> chambre)

Vu la requête, enregistrée le 18 juin 2012, présentée par le préfet de la Haute-Corse ; le préfet de la Haute-Corse demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 17 février 2012 par lequel le maire de la commune de Rogliano a délivré un permis de construire modificatif à MM. Belmudes en vue de créer un étage supplémentaire sur le bâtiment situé au lieu dit Macinaggio à Rogliano ;

Il soutient :

- que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article Uapm 10 du règlement du plan d'occupation des sols en ce que celui-ci n'autorise qu'une hauteur de R+2 à compter du rez-de-chaussée et ce, alors même que le plan de masse annexé audit plan fait état d'un niveau R+2/3 ; qu'en effet en présence d'une contradiction entre le règlement et le document graphique, c'est le règlement qui prime ;
- que le projet méconnaît également l'article Uamp 2 en ce qu'il prévoit de transformer le rez de chaussée en logement ;
- que la note manuscrite rajoutée à sous l'article Uapm10 n'a aucune valeur légale ; que les dispositions invoquées de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme invoquées en défense ne trouvent pas à s'appliquer en l'espèce ;

Vu la décision attaquée ;

Vu la mise en demeure adressée le 11 février 2013 à la commune de Rogliano, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

3. Considérant en second lieu, que le préfet de la Haute-Corse fait valoir que l'autorisation de construire ainsi délivrée a pour objet la surélévation d'un bâtiment par la création d'un troisième étage, en contradiction avec l'article Uapm 10 du règlement du plan d'occupation des sols limitant la hauteur des constructions à deux étages sur rez-de-chaussée ;

4. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme : « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan...* » ; que selon l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du plan d'occupation des sols de la commune de Rogliano : « *Les documents graphiques font apparaître... e) Lorsqu'il y a lieu d'imposer des prescriptions architecturales, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des disciplines spéciales.* » ; que dans sa rédaction demeurée applicable en vertu de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme, l'article L. 123-1 précise que : « *Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.... Ils définissent les règles concernant le droit d'implanter des constructions, ... leurs dimensions...* » ; qu'enfin, selon l'article Uapm 10 du règlement du plan d'occupation approuvé le 17 février 1978, modifié le 18 mai 1985 : « *la hauteur maximum correspond au rez-de-chaussée plus deux niveaux ( R + 2 )* » ;

5. Considérant qu'il est constant que l'article Uapm 10 déjà évoqué a, conformément aux dispositions ci-dessus, réglementé la hauteur des bâtiments, à savoir R+2, sans opérer de renvoi à des règles spéciales d'urbanisme pouvant différer des règles normalement applicables au sein de la zone ; que, dans ces conditions, le plan de masse alors même qu'il a été annexé au plan d'occupation des sols ne pouvait avoir pour objet ou pour effet de modifier ces dispositions, en autorisant la construction d'immeuble d'une hauteur R+3 ; que les défendeurs ne peuvent utilement faire valoir que l'article du règlement en cause dans sa dernière rédaction, prévoit +2 et 3 en discontinuité ( R+2-R+3) dès lors que le préfet soutient, sans être contredit, que ces mentions ont été rajoutées a posteriori sur la délibération, par voie manuscrite, et ne résulte pas d'une modification régulièrement approuvée par une nouvelle délibération ; que la légalité du permis en litige s'apprécie à la date de son édicition ; que, par suite, la circonstance que postérieurement à celle-ci la réglementation du PLU ait été modifiée et permettrait désormais une hauteur R+3 dans la zone considérée par le projet est sans incidence sur l'illégalité dudit permis ; que, dans ces conditions, le préfet de la Haute-Corse est fondé à soutenir que l'arrêté en litige méconnaît les règles de hauteur fixées pour la zone considérée par le règlement de la zone et doit être annulé ;

6. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le préfet de la Haute-Corse est fondé à demander l'annulation de l'arrêté en date du 17 février 2012 du maire de la commune de Rogliano autorisant MM. Belmudes à surélever leur immeuble ;