



CONSULTATION POUR LA CESSION D'UN TERRAIN NU A BÂTIR SUR DEAUVILLE

Questions réponses – 23 mai 2023

- 1) A la lecture de la définition de la hauteur donnée en page 14 du règlement du PLU, nous nous interrogeons sur la potentielle qualification du sous-sol en niveau.
En effet, d'une part, nous devons positionner le RDC à la cote de 5.20NGF pour satisfaire aux demandes du PPRI Basse Touques et à la zone Bleue de ZNM.
D'autre part, la présence du trou sur le terrain va nécessairement rendre le sous-sol en partie surélevé par rapport au TN..
Notre sous-sol dépassera donc au-dessus du TN
La zone UB du PLU autorise 5 niveaux (R+2+2C). Si le sous-sol est considéré comme un niveau, cela réduit donc le nombre de niveaux disponibles pour faire du logement...

Le « trou » se rapporte au plan de construction, c'est-à-dire, correspondant à la surface de parement du mur de façade d'un bâtiment.

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel (TN).
- Pour l'application de l'article 10 :

Les sous-sols surélevés en tout ou partie au-dessus du terrain naturel constituent un niveau au sens de l'article 10.

Pour les terrains en pente de plus de 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction pris par rapport au niveau du TN avant travaux, et le nombre de niveaux sera compté à partir du point haut de la pente dans l'emprise de la construction. Tout dépassement de ce point haut comptera comme un niveau.

Est qualifié de « comble » l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

Réponse : Le trou réalisé par la Ville (qui avait un projet sur cette parcelle) ne correspond pas au niveau du terrain naturel. Il convient de se reporter à la jurisprudence administrative, laquelle considère que : « il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire », tout en précisant que « le dossier de la demande doit contenir les éléments utiles à cette exacte mesure ».

Le terrain naturel se situe au niveau du terrain situé au plus près du trottoir attenant.

- 2) Est-il possible de proposer un autre découpage pour la parcelle ou les emprises que vous avez défini sont figées ? **Non** Si nous proposons une variante cela est-il réductible ? **Une variante peut être proposée en plus**
- 3) Le parking prévu restera propriété de la ville ou sera-t-il cédé au pôle de santé ?
A ce jour, il est prévu que le parking reste propriété de la Ville.
- 4) Il est indiqué dans la réponse que la parcelle restera à la ville et que le terrain vendu aura en limite séparative la propriété de la ville. Nous pouvons comprendre dans cette réponse que la parcelle attenante sera du domaine privé de la ville et considérée comme une limite de fond de parcelle.

Cette réponse nous interroge par rapport au cahier de consultation, page 11, qui indique que les règles d'urbanisme s'apprécient, en matière de division, sur l'ensemble du terrain, avant la division de la parcelle.

Pouvez-vous indiquer comment nous devons appliquer des règles de limite séparatives sur notre terrain (prospect, vues, ...), ou pouvez-vous confirmer l'application stricte des indications figurant au cahier de consultation sur ce point ?

Réponse :

-Pour l'instruction de l'autorisation d'urbanisme portant sur le terrain en vente:

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2020-11-12/421590>

Le mécanisme de la division primaire prévu par l'article R442-1 a) du Code de l'urbanisme permet à un propriétaire de diviser son terrain en un lot à bâtir et de s'affranchir des règles relatives au lotissement (dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager selon les cas).

Depuis l'arrêt du Conseil d'État n°421590 du 12 novembre 2020, la demande de permis doit porter sur l'assiette foncière globale et existante au jour de la demande (avant division), et non sur la future assiette foncière.

Il paraît préférable d'inclure dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, un plan matérialisant la division envisagée, et de préciser dans la notice de présentation qu'une division primaire est projetée.

Une fois la division opérée, le terrain vendu sera en limite séparative avec la propriété de la Ville.