

Réglementation

Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat associé (Cabinet Adamas)

Plan local d'urbanisme Un élu membre d'une association opposée à l'implantation de certaines activités peut délibérer sur une modification du PLU restreignant ces activités

Un conseil municipal a approuvé une modification du PLU interdisant dans un secteur les installations classées comportant une activité de fabrication et de transformation. Cette modification du PLU était motivée par l'autorisation délivrée par le préfet à une entreprise d'exploiter une centrale d'enrobage à chaud et une installation de recyclage de déblais de terrassement. Un des conseillers municipaux était membre d'une association de riverains opposés à la présence de l'installation litigieuse.

Question

La présence de ce conseiller municipal, lors de la délibération ayant interdit cette activité, est-elle de nature à entacher d'irrégularité cette délibération ?

Réponse

Non. L'article L. 2131-11 du Code général des collectivités territoriales dispose que « sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom personnel, soit comme mandataires ». Mais il n'interdit pas à des conseillers municipaux membres d'une association d'opinion opposée à l'implantation de certaines activités sur le territoire de la commune, de délibérer sur une modification du PLU ayant pour objet de restreindre ses activités. Dans ces conditions, la délibération modifiant le PLU n'est pas entachée d'irrégularité.

CE, 22 février 2016, n° 367901.

Règles de constructibilité La distance de la voie s'apprécie par rapport aux voies existantes

Des particuliers ont contesté le permis de construire délivré à une SCI. Ils ont invoqué à l'encontre du permis la méconnaissance du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune qui instituait des règles de constructibilité différentes selon que le projet de construction prenait place dans une bande de 20 mètres de profondeur le long d'une voie ou au-delà de cette bande. Ils ont en effet estimé que cette règle devait également être appréciée au regard des voies devant être construites au titre du projet autorisé.

Question

Une telle interprétation est-elle régulière ?

Réponse

Non. La conformité d'une autorisation de construire aux règles du PLU, telles qu'elles existent dans la présente affaire, doit être appréciée compte tenu des voies publiques et privées existant à la date de l'autorisation délivrée. Il ne doit pas être tenu compte, dans l'application des règles du PLU, des droits à construire qui résulteraient des voies créées pour la mise en œuvre de l'autorisation contestée.

CE, 10 février 2016, n° 383738.

Permis d'aménager Un projet de lotissement doit respecter les règles locales d'urbanisme applicables

Une société a soumis une demande de permis d'aménager prévoyant la constitution d'un lotissement. Le projet comportait la réalisation de lots réservés à l'habitation individuelle. Ce projet a été contesté sur la base des dispositions du 16° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme (dans sa rédaction applicable au litige), faute pour le règlement du lotissement d'avoir prévu des dispositions permettant d'assurer la construction d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Question

Le permis d'aménager sur cette base est-il régulier ?

Réponse

Non. Il résulte du Code de l'urbanisme que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par ledit code ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'unité foncière. Il appartient donc à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsqu'un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

CE, 24 février 2016, n° 383079.