

Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat associé, cabinet Adamas



Retrouvez notre service Analyses de jurisprudence
www.lemoniteur.fr/jurisprudence/

Lotissement

Ne pas s'engager à respecter une OAP ne justifie pas un certificat d'urbanisme négatif

Un particulier a sollicité un certificat d'urbanisme en vue de réaliser un lotissement. Le maire lui a délivré un certificat négatif au motif que le projet concernait un périmètre trop restreint qui ne permettait pas de s'assurer du respect de la proportion de logements sociaux prévus par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au sein du PLU. Le particulier conteste cette décision. Les juges du fond rejettent la requête.

Question

Un tel motif peut-il fonder un certificat d'urbanisme négatif ?

Réponse

Non. Il ressort des articles L. 410-1, R. 410-1 et R. 410-13 du Code de l'urbanisme qu'il appartient à l'autorité compétente de délivrer un certificat d'urbanisme négatif lorsque le terrain ne peut être utilisé pour l'opération envisagée, compte tenu de la localisation et de la destination du ou des bâtiments projetés et des modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. En revanche, la seule circonstance que le dossier ne permet pas de s'assurer du respect de la proportion de logements sociaux prévus par une OAP - en l'espèce 20% -, alors qu'aucune disposition n'impose de préciser ce point dans la demande de certificat, n'est pas de nature à justifier la délivrance d'un certificat négatif.

CE, 28 septembre 2020, n° 426961, mentionné aux tables du recueil Lebon.

Préemption

L'atteinte excessive à l'intérêt général peut empêcher la rétrocession d'un bien illégalement préempté

Une décision de préemption a été annulée par le juge. L'acquéreur évincé a réclamé à la Ville, qui a refusé, la rétrocession du bien. Il a alors demandé au juge d'enjoindre à la commune de le faire sous astreinte.

Question

Le juge doit-il toujours ordonner la rétrocession d'un bien illégalement préempté ?

Réponse

Non. En vertu des dispositions de l'article L. 213-11-1 du Code de l'urbanisme, il appartient au juge administratif de vérifier « que le rétablissement de la situation initiale ne porte pas une atteinte excessive à l'intérêt général, [et de] prescrire au titulaire du droit de préemption [...] de prendre s'il ne l'a pas entre-temps cédé à un tiers, toute mesure afin de mettre fin aux effets de la décision annulée et en particulier de proposer à l'ancien propriétaire puis, le cas échéant, à l'acquéreur évincé, d'acquérir le bien, à un prix visant à rétablir, sans enrichissement injustifié, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle ». En l'espèce, la vente du bien à la société requérante « remettrait en cause la vocation sociale des logements créés, [et] porterait à l'intérêt général une atteinte excessive qui ne serait pas justifiée par l'intérêt qui s'attache à la disparition des effets de la décision annulée. »

CE, 28 septembre 2020, n° 436978, publié au recueil Lebon.

Littoral

Un PLU doit être compatible avec un Scot, même si ses dispositions sont imprécises

A l'occasion d'un contentieux concernant le plan local d'urbanisme (PLU) d'une commune située en zone littorale, est soulevée la question de l'incompatibilité entre ce document et le schéma de cohérence territoriale (Scot) applicable sur le territoire de la commune concernée. Les requérants estimaient entre autres que le Scot devait être écarté dans la mesure où ses dispositions n'étaient pas suffisamment précises.

Question

Un tel raisonnement est-il fondé ?

Réponse

Non. En vertu des articles L. 131-4 et L. 131-7 du Code de l'urbanisme, il appartient aux auteurs d'un PLU de s'assurer, sous le contrôle du juge, de sa compatibilité avec les dispositions du Code de l'urbanisme particulières au littoral. Dans le cas où le territoire concerné est couvert par un Scot, « cette compatibilité s'apprécie en tenant compte des dispositions de ce document relatives à l'application des dispositions du Code de l'urbanisme particulières au littoral, sans pouvoir en exclure certaines au motif qu'elles seraient insuffisamment précises ». Une exception toutefois : si les dispositions concernées sont incompatibles avec les règles législatives protégeant les espaces littoraux, précise le Conseil d'Etat.

CE, 28 septembre 2020, n° 423087, mentionné aux Tables.