

Jurisprudence / Urbanisme

Par Gilles Le Chatelier,
avocat associé, cabinet Adaltys



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

Contentieux

Les irrégularités qui affectent la délibération arrêtant le projet de PLU sont sans effet sur la légalité de celle approuvant le document

Un particulier a contesté la délibération approuvant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) d'une commune qui classait une parcelle lui appartenant en zone naturelle et non en zone urbaine. A l'appui de sa demande, il invoquait l'irrégularité de la convocation des conseillers municipaux à la séance au cours de laquelle le projet avait été arrêté avant l'enquête publique.

Question

Une irrégularité affectant la délibération arrêtant le projet de PLU affecte-t-elle la légalité de la délibération l'approuvant définitivement ?

Réponse

Non. Eu égard, d'une part, aux spécificités de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU, qui impliquent que le conseil municipal est nécessairement conduit à se prononcer, lors de l'adoption définitive du document ou de sa révision, sur le contenu dudit document, et d'autre part, à l'absence d'effet propre de la phase arrêtant le projet de plan avant l'enquête publique, prévue par l'article L. 153-14 du Code de l'urbanisme, les éventuelles irrégularités affectant la délibération arrêtant le projet de plan sont sans incidence sur la légalité de la délibération l'approuvant.

CE, 27 janvier 2025, n° 490508, mentionné dans les tables du recueil Lebon.

Logement social

Le seuil de 800 m² déclenchant l'obligation de mixité sociale dans les communes carencées ne s'applique qu'au regard de la seule surface de plancher du projet dédiée aux logements

Une société a demandé un permis de construire pour un ensemble de 10 logements d'une surface de 759 m², trois commerces et des parkings, la surface de plancher (SP) totale étant de 934 m². Le préfet a refusé de délivrer le permis, estimant que le projet méconnaissait les seuils fixés à l'article L. 111-24 du Code de l'urbanisme. Cet article prévoit que dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de SP, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux.

Question

Une telle appréciation est-elle fondée ?

Réponse

Non. Lorsqu'un immeuble répond à l'un des critères posés par l'article L. 111-24, la proportion de 30 % de logements locatifs sociaux s'applique au nombre de logements familiaux figurant dans le projet, sans considération de la part que représente leur surface au sein de la surface totale dédiée à l'habitation dans l'immeuble. En l'espèce, l'ensemble immobilier ne comportant que dix logements d'une surface de 759 m² échappait à l'obligation de mixité sociale, même si la surface totale dépassait 800 m².

CE, 11 février 2025, n° 491009, mentionné aux Tables.

Permis de construire

La demande d'une pièce complémentaire obligatoire mais inutile au projet fait obstacle à l'obtention d'une autorisation tacite

Des particuliers ont demandé un permis de construire de régularisation pour la réalisation d'une extension de leur habitation. Au cours de l'instruction, la commune a requis des pièces complémentaires dont l'une - relative au défrichement de parcelles - est exigée par l'article R. 431-19 du Code de l'urbanisme, mais n'était pas utile en l'espèce. Le juge des référés a estimé cette demande illégale et en a déduit qu'une décision tacite d'acceptation avait été acquise au terme du délai d'instruction.

Question

Une demande de pièce exigible mais inutile permet-elle l'obtention d'un permis tacite ?

Réponse

Non. Le Conseil d'Etat rappelle tout d'abord que le délai d'instruction n'est ni interrompu, ni modifié par une demande, illégale, tendant à compléter le dossier par une pièce qui n'est pas exigée par le Code de l'urbanisme. Dans ce cas, une décision d'acceptation tacite naît à l'expiration du délai d'instruction, sans qu'une telle demande puisse y faire obstacle. En revanche, précise-t-il, la demande relative à l'une des pièces qui peuvent être requises fait obstacle à la naissance d'un permis tacite à l'expiration du délai d'instruction, la circonstance que la pièce ait pu être inutile étant sans incidence à cet égard.

CE, 4 février 2025, n° 494180, mentionné aux Tables.