

PREFET DE HAUTE-SAVOIE

Préfecture

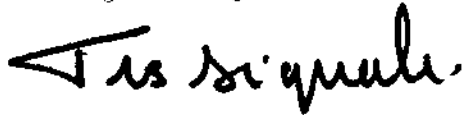
Direction du contrôle et des relations avec les
collectivités locales et des affaires européennes -
Bureau du contrôle des actes d'urbanisme

Références : contrôle legalité projet circulaire aux maires
affaire suivie par Pierre Vignoud
04 50 33 60 50
collectivités-locales@haute-savoie.gouv.fr

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

à

MESDAMES ET MESSIEURS
LES MAIRES DU DÉPARTEMENT,
compétents en matière de délivrance des
autorisations d'occupation du sol
(en communication à MM. les Sous-Préfets)



Circulaire N°

28 MARS 2011

Cette circulaire peut être consultée sur le site internet : www.haute-savoie.gouv.fr
à la rubrique "collectivités locales et affaires européennes" puis "circulaires préfectorales"

Objet : Conséquences de l'annulation du document d'urbanisme (POS, PLU et carte communale).

Cette circulaire a pour objet de définir, en matière d'urbanisme, les conséquences de l'annulation totale ou partielle d'un document d'urbanisme (PLU, POS, carte communale) sur :

- la définition du document d'urbanisme à appliquer ;
- les décisions individuelles d'occupation ou d'utilisation du sol
- les décisions de préemption
- sur les opérations déclarés d'utilité publique
- les lotissements
- les ZAC

Au regard de l'évolution importante des contentieux en matière d'urbanisme, il me semble opportun de vous rappeler les règles régissant les conséquences de l'annulation totale ou partielle des documents d'urbanisme tels que les plans locaux d'urbanisme, les plan d'occupation du sol et les cartes communales.

1. Lorsque le document d'urbanisme est annulé, le document antérieur s'applique.

1.1. Selon l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, l'annulation d'un PLU a pour effet de remettre en vigueur « le plan local d'urbanisme, la carte communale, ou le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur ».

- 1.2. Si le document antérieur redevenu applicable est lui-même illégal car affecté de la même illégalité que le PLU qui a été annulé, il n'est pas possible de faire application de ce document. Vous devrez appliquer le document antérieur et s'il est lui-même illégal, revenir au document antérieur jusqu'à parvenir, le cas échéant, à appliquer les règles générales d'urbanismes (RNU) fixées par les articles L.111-1 et R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.422-6 du code l'urbanisme : le retour au règlement national d'urbanisme impose le recueil préalable de l'avis conforme du Préfet (DDT) dans le cadre de l'instruction des demandes d'occupation du sol et déclarations préalables.
- 1.3. En cas d'annulation partielle du PLU, la partie du document non annulée demeure opposable. par contre, les règles du document antérieur (PLU ou POS) voire le cas échéant, le règlement national d'urbanisme, s'appliquent sur la partie annulée par la juridiction administrative.
- il faut noter que l'annulation d'un emplacement réservé, n'a pas pour effet de procéder à l'annulation des règles fixées pour l'utilisation des sols fixés sur cet emplacement réservé.
- 1.4. Les servitudes d'utilité publiques citées à l'article R.126-1 affectant l'utilisation du sol annexées au document annulé, continuent de s'appliquer et doivent faire l'objet d'une mise à jour du document d'urbanisme remis en vigueur et selon la procédure prévue à l'article R.123-36 du code de l'urbanisme.
- 1.5. En cas d'annulation partielle d'un PLU, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation (art. L.123-1 -6ième alinéa du code de l'urbanisme).
- 1.6. Dans le cas où l'annulation d'un POS ou PLU repose uniquement sur des motifs de forme ou de procédure, bien que le document d'urbanisme antérieur soit redevenu applicable, la commune doit reprendre la procédure au moment du vice sanctionné.
2. **Pour les décisions individuelles d'occuper ou d'utiliser le sol** (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) délivrées sous l'autorité d'un POS ou d'un PLU annulés, l'autorité compétente en matière de délivrance de ces autorisations doit effectuer deux opérations successives :
- 1) sur la forme : déterminer la date de signature du permis (de construire, d'aménager de démolir). L'article L.424-5 du code l'urbanisme prescrit: « (...) *Le permis de construire d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire* ».
 - 2) sur le fond : trier parmi ces décisions :
 - celles qui sont susceptibles de retrouver une base légale par la remise en vigueur de l'ancien document (purgé des illégalités ayant fondées l'annulation du document postérieur).
 - Le règlement du PLU ou POS remis en vigueur aurait-il permis la délivrance de ce permis ?
 - celles qui ne sont pas susceptibles de retrouver une base légale :
 - retirer ces décisions illégales dans un délai de trois mois à compter de leur signature.

3. **Pour les déclarations préalables**, l'article L.424-5 du code de l'urbanisme prescrit que la décision de non-opposition ne peut faire l'objet d'aucun retrait.

3.1. Le seul recours consiste à éventuellement déférer à la juridiction administrative une déclaration préalable de travaux dans les deux mois de la survenance d'une décision tacite de non opposition.

4. **certificats d'urbanisme** : L'autorité compétente en matière de permis de construire n'est tenue de respecter les dispositions d'urbanisme mentionnées dans ces certificats que s'ils font référence à des dispositions légalement applicables.

4.1. Le Maire ne peut retirer les certificats d'urbanisme que dans un délai de 4 mois (*L'administration dispose d'un délai de quatre mois maximum, à compter de la prise de décision, pour retirer un acte individuel créateur de droits entaché d'illégalité, que le délai de recours ait ou non couru à l'égard des tiers et que l'acte soit ou non devenu définitif à l'égard de ceux-ci (Conseil d'Etat. 26 oct. 2001, M. Ternon)*). Au-delà de ce délai, le certificat ne peut être retiré.

- Dans le cas où le PLU a été annulé, le certificat d'urbanisme délivré antérieurement à cette annulation, ne crée pas un droit à la délivrance d'un permis de construire sur les fondements de ce certificat d'urbanisme. Les titulaires d'un certificat d'urbanisme positif délivré avant le jugement d'annulation des PLU ne peuvent se prévaloir de ce document puisque celui-ci fait référence à des règles illégales. Par conséquent, le Maire ne peut pas délivrer un permis de construire sur le fondement de ces dispositions illégales.

5. **En matière de droit de préemption urbain** (article L.211-1 et suivants du Code l'urbanisme) :

5.1. Le champ d'application territorial du droit de préemption est directement lié à la délimitation des zones urbaines à ou à urbaniser du POS ou du PLU.

a) Il convient donc de vérifier si les secteurs dans lesquels le droit de préemption a été institué correspondent toujours aux conditions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme au regard des zones urbaines ou à urbaniser délimitées dans le document d'urbanisme redevenu applicable.

- dans les secteurs où cette condition n'est pas remplie, le droit de préemption devient caduc.

b) Il est conseillé :

- de procéder à l'annulation de la délibération ayant institué le droit de préemption urbain ;
- d'instituer un nouveau droit de préemption sur le document d'urbanisme remis en vigueur du fait de l'annulation.

5.2. Dans le cas d'exercice illégal du droit de préemption résultant de la caducité du droit de préemption du fait de l'annulation du POS ou PLU

a) si la décision de préemption n'a fait l'objet d'aucun recours et est devenue définitive

- le transfert de propriété ne peut plus être remis en cause ;
- mais une action en indemnisation du préjudice subi peut-être intentée contre le bénéficiaire du droit de préemption, en tenant compte des règles de la prescriptions quadriennale.

b) si la décision fait l'objet d'un recours et elle doit être annulée avec les conséquences que cela implique, selon que l'annulation intervient avant ou après le transfert de propriété

- si l'annulation intervient avant le transfert de propriété : application de l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme : le titulaire du droit ne peut exercer à nouveau son droit de

préemption sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive et le propriétaire n'est pas tenu par le prix qu'il avait mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner

- si l'annulation intervient postérieurement au transfert de propriété, le titulaire du droit de préemption doit être regardé comme n'ayant jamais décidé de préempter. Il doit :
 - s'abstenir de revendre le bien illégalement préempté ;
 - ensuite proposé à l'acquéreur puis, le cas échéant au vendeur de le racheter.

6. **sur les opérations déclarées d'utilité publique** : Ces opérations doivent être compatibles avec les dispositions des POS ou des PLU opposables aux tiers

- a) En cas d'annulation d'un POS ou PLU, il est nécessaire d'examiner si la déclaration d'utilité publique d'une opération demeure compatible avec les dispositions redevenues applicables et, le cas échéant d'engager une nouvelle procédure de mise en compatibilité prévue à l'article L.123-16 du code de l'urbanisme.

7. **En matière de lotissement** :

- a) l'annulation d'un PLU ou POS n'entraîne pas nécessairement l'annulation ou l'illégalité de l'autorisation de lotir délivrée sur le fondement de ce plan à l'exception du cas où cette illégalité affecte une disposition ayant eu pour objet de rendre possible la délivrance de cette autorisation.
- b) L'annulation d'un PLU ou POS n'a pas pour effet de faire revivre les règles devenues caduques du lotissement au sens de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme (Conseil d'Etat 24 mai 2006)
- c) Par contre lorsque les règles ont été maintenues par les « colotis » (conformément à l'ancien article R. 123-14 2°), l'annulation d'un POS ou PLU n'a pas pour effet d'abroger les règles spécifiques d'urbanisme applicables aux lotissements.

8. **En matière de ZAC.**

8.1. En matière d'annulation de POS, il convient d'analyser finement la genèse de la ZAC, la nature du document d'urbanisme rendu désormais applicable, l'état d'avancement de la ZAC pour déterminer dans quelle proportion la ZAC est devenue (ou pas) illégale.

8.2. En matière d'annulation de PLU, l'annulation du PLU n'entraîne pas automatiquement l'annulation de la ZAC réalisée sous son empire néanmoins le retour aux règles ou documents d'urbanisme antérieurs risque d'être un facteur entravant pour les opérations d'aménagement réalisées sous forme de ZAC :

- A ce titre par exemple la réalisation est subordonnée au respect des dispositions de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme (détermination par le PLU de principes d'aménagement de la ZAC) ;
- Ainsi, l'annulation peut avoir des conséquences économiques graves pour l'aménageur.

Le bureau du contrôle de légalité des actes de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire à l'adresse électronique suivante :

pref-collectivites-locales@haute-savoie.gouv.fr

LE PREFET,
Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général

Jean-François RAFFY