



Causes d'annulation des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des décisions fondées sur un PLU

publié le **22/04/2014**, vu **34311 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Quelles sont les motifs permettant d'obtenir l'annulation d'un plan local d'urbanisme ou les décisions administratives fondées sur un plan local d'urbanisme ?

Les refus d'octroi d'un permis de construire sont souvent motivés par rapport à un plan local d'urbanisme (PLU).

Pour mémoire, le PLU, anciennement plan d'occupation des sols, est un document d'urbanisme qui, au niveau d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet d'urbanisme et d'aménagement et fixe par conséquent les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

En d'autres termes, le PLU détermine les conditions d'aménagement d'un territoire notamment en tenant compte des principes du développement durable et des besoins de développement local.

Concrètement, ces conditions d'aménagement sont relatives notamment à la hauteur maximale des constructions des immeubles, à l'aspect extérieur des constructions, au coefficient d'occupation du sol, etc ...

Ainsi, les objectifs poursuivis par le PLU peuvent entrer en contradiction avec les intérêts des propriétaires.

A titre d'exemple, le propriétaire d'un terrain sur lequel il souhaiterait construire une maison peut voir ce terrain classé en zone agricole (zone A) par le plan local d'urbanisme ; ce qui empêchera ainsi toute construction hormis les installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole.

Dans ce contexte, il est utile de savoir que le PLU et le refus de permis de construire peuvent être contestés si la procédure d'élaboration de ce plan est entachée d'irrégularités.

En effet, le fait que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme soit longue et complexe offre souvent la possibilité de soulever diverses irrégularités pour demander l'annulation du PLU.

Il faut noter que la procédure d'élaboration d'un PLU se déroule en plusieurs étapes distinctes, dont notamment diverses phases de concertation.

A titre d'exemple, l'article 300-2 du Code de l'urbanisme prévoit que le conseil municipal délibère notamment sur les modalités d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées avant toute élaboration ou révision du plan local d'urbanisme.

Cette délibération doit donc définir de manière claire et précise les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique.

A défaut, la délibération approuvant le PLU encourt l'annulation.

C'est ainsi qu'il a été jugé par le Conseil d'Etat que la délibération constitue, dans ses deux volets (modalités de la concertation et objectifs poursuivis), « *une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illégalité le document d'urbanisme approuvé* ». (CE, 10 février 2010, n° 327149)

En outre, la cour administrative de Marseille a annulé la délibération qui avait approuvé un PLU, en estimant que :

*« si en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme les opérations d'élaboration ou de révision du plan local d'urbanisme ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, **la délibération définissant les modalités de la concertation doit être respectée ; qu'en organisant une seule réunion de concertation le 13 juin 2005 alors que la délibération du 10 octobre 2003 prévoyait nécessairement l'organisation d'au moins deux réunions publiques de concertation, l'administration communale n'a pas respecté les règles ainsi fixées ; que, par suite, le plan local d'urbanisme a été approuvé au terme d'une procédure irrégulière** ».* (CA Marseille, 17 décembre 2010, n° 10MA02529)

De plus, il a été jugé que l'affichage en mairie d'un projet de PLU, sa publication dans le bulletin municipal, sa mise à la disposition du public ainsi que la circonstance que le Maire de la commune a reçu individuellement dans son bureau les habitants n'assurent pas la concertation prévue par l'article 300-2 du code de l'urbanisme. (CAA de Bordeaux, 4 mars 2010, n° 08BX03261)

Par ailleurs, au stade de l'enquête publique qui intervient dès que le projet de plan local d'urbanisme est arrêté, plusieurs irrégularités sont susceptibles d'entraîner l'annulation de la délibération approuvant le PLU.

C'est ainsi que le Conseil d'Etat a annulé un arrêté approuvant un PLU en considérant que l'enquête publique ne pouvait pas commencer avant la date d'achèvement des formalités de publicité auxquelles est soumis le plan. (CE, 26 janvier 1979, n° 04259)

En outre, le dossier soumis à l'enquête publique doit comporter, en annexe, les avis recueillis auprès d'associations locales d'usagers et de diverses autorités administratives dont notamment le président du conseil régional et le président du conseil général.

Si ces avis ne sont pas joints au dossier d'enquête publique, la procédure d'élaboration du PLU est susceptible d'être annulée.

A titre d'exemple, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de juger que le plan d'occupation des sols rendu public, soumis par le Maire à enquête publique, doit comporter en annexe les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du plan et consultées au cours de cette élaboration, de sorte que l'omission de ces avis rend irrégulière la procédure d'élaboration du PLU et entraîne l'annulation de la délibération ayant approuvé ce PLU. (CE, 8 juin 1994, n° 96571)

De plus, un PLU peut être contesté sur le plan purement formel.

A titre d'exemple, le tribunal administratif de Rennes a annulé le PLU d'une commune en retenant pour seul motif le vice afférent aux conclusions du commissaire enquêteur qui étaient insuffisamment motivées puisqu'elles ne faisaient état d'aucun avis personnel détaillé et circonstancié. (T.A Rennes, 7 avril 2011, n° 0702629-1)

Ainsi, un administré peut contester un refus de permis de construire en soutenant que ce refus est fondé sur les dispositions d'un plan local d'urbanisme dont la légalité serait entachée par un vice de forme.

Outre les irrégularités entachant la procédure d'élaboration, le plan local d'urbanisme peut aussi être contesté pour d'autres causes.

A titre d'exemple, un PLU pourrait être contesté si son contenu n'est pas conforme aux exigences légales, puisque l'article L123-1 du code de l'urbanisme exige que le PLU comprenne un certain nombre de documents dont un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

De même, il est possible de contester un PLU qui méconnaîtrait les principes fondamentaux des administrés tels que le droit de propriété.

Enfin, une décision fondée sur un PLU encourt l'annulation si elle est fondée sur des choix constitutifs de détournement de pouvoir.

C'est ainsi que le Conseil d'Etat a annulé une décision prise sur le fondement d'un PLU, au motif qu'elle avait pour effet de favoriser directement les intérêts du Maire et était donc entachée de détournement de pouvoir. (CE, 6 nov. 2006, n° 277829)

Pour conclure, il ressort clairement de ce qui précède que **plusieurs causes sont susceptibles d'entraîner l'annulation d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou des décisions prises sur le fondement d'un PLU telles que le refus d'octroi d'un permis de construire.**

Dès lors, de nombreuses voies de recours permettent, avec l'aide d'un avocat spécialisé, d'obtenir l'annulation d'un PLU ou les décisions administratives fondées sur ce plan.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com