

Section VII

Prise en compte du PLU

27. Nécessaire prise en compte du PLU par le certificat d'urbanisme.- Le certificat d'urbanisme doit préciser les dispositions du PLU susceptibles d'être opposées à une demande de permis de construire (CAA Bordeaux, 23 juin 2009, n° 08BX00333).

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « loi SRU » a substitué le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS).

La réforme se traduit :

- par la suppression des zones NB ;
- avec une refonte de l'articulation : alors que le POS distribuait les zones en deux catégories, U et N, cette dernière subdivisée en NA, NB, NC, ND, le PLU connaît désormais quatre types de zones : U (zone urbaine), AU (zone à urbaniser), N (zone naturelle), A (zone agricole).

Toutefois, les POS restent en vigueur jusqu'à leur révision en forme de PLU.

Pour la commodité de l'expression, il sera fait principalement référence au PLU au long de ce chapitre.

Aux termes de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux,*

constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques ».

28. Exception d'illégalité du PLU.- La technique de l'exception d'illégalité consiste à invoquer l'illégalité du PLU sur la base duquel la décision a été justifiée. En cas de succès de la prétention, le PLU ne pourra pas être annulé dès lors que les délais de recours sont expirés, mais son illégalité entraînera l'annulation de la décision attaquée sous certaines conditions.

L'exception d'illégalité n'est enfermée dans aucun délai. Toutefois, l'article L. 600-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi du 9 février 1994 pose la règle selon laquelle l'illégalité pour vice de forme ou de procédure du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ne peut plus être invoquée par voie d'exception après l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de son entrée en vigueur, sauf méconnaissance substantielle ou violation des règles de l'enquête publique sur le PLU, absence du rapport de présentation ou des documents graphiques. Il s'agit là de moyens de légalité externe.

Les moyens de légalité interne peuvent donc être invoqués sans aucune condition de délai, la question essentielle étant alors celle du lien entre l'illégalité affectant le POS ou le PLU et celle affectant la décision.

L'exception d'illégalité a été retenue dans les hypothèses suivantes :

- dans le certificat d'urbanisme délivré à la requérante pour sa parcelle cadastrée AM 76, le maire des Garches a précisé que le terrain était situé en zone UEa et que « *la superficie du terrain était de 1 801 m² alors que l'article UE 5.2 du plan d'occupation des sols en vigueur exige une superficie de 2 200 m² pour construire dans ce secteur de Garches sur les terrains* ». Ce faisant, il s'est

prononcé sur sa constructibilité, comme l'indique d'ailleurs la rubrique « *objet de la demande de certificat* » et ne s'est pas borné, comme il le soutient, à délivrer à l'intéressée des renseignements d'ordre général. Cette mention, alors même qu'aucune opération de construction n'était envisagée sur le terrain, constitue une décision faisant grief et non une simple mesure d'information. La commune de Garches n'est, dès lors, pas fondée à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Versailles a estimé que la requérante était recevable à exciper de l'illégalité du plan d'occupation des sols de la commune de Garches à l'appui de sa demande d'annulation de la décision en date du 21 mars 2005 par laquelle le maire de la commune lui a délivré un certificat d'urbanisme négatif.

Les dispositions de l'article UE 5.2 du règlement du plan d'occupation des sols approuvé le 24 mai 2004 prévoient que les terrains nus existants ou issus d'une division situés dans la zone UEa ne sont constructibles que s'ils présentent une surface minimale de 2 200 m². Si la commune soutient que ces dispositions, qui augmentent la surface minimale des terrains nus de la zone de 1 800 à 2 200 m², ont pour but de limiter le morcellement des grandes propriétés par division, il ressort des plans figurant au dossier, que la zone en question est principalement composée de terrains construits qui, hormis une dizaine de propriétés susceptibles d'être divisées, dont la surface totale n'apparaît pas significative eu égard à celle de la zone UEa, sont pour la plupart d'une superficie inférieure à la norme et que les quelques terrains nus existants ont une surface inférieure ou égale à celle de la parcelle de la requérante. Ainsi, ni les caractéristiques de la zone UEa, ni l'objectif allégué par la commune ne sauraient justifier la fixation d'une telle surface minimale. Dès lors, en l'absence de tout autre élément d'information ressortant du dossier, c'est à bon droit que le tribunal administratif de Versailles a estimé que les dispositions précitées de l'article UE 5.2 étaient entachées d'une erreur manifeste d'appréciation (CAA Versailles, 12 juin 2008, Commune de Garches, n° 08VE00034) ;

- l'article R. 123-18 (ancien) du Code de l'urbanisme relatif au plan d'occupation des sols énonce que les documents graphiques doivent faire apparaître les zones urbaines et les zones naturelles et que ces dernières, équipées ou non, comprennent, entre autres : les zones de richesses naturelles, dites zones NC (A désormais) à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du