

PLU : une commune jugée responsable d'une erreur faite par son EPCI

Une commune littorale de la Charente-Maritime vient de se voir frappée d'un arrêt particulièrement sévère du Conseil d'État : elle va se voir obligée de verser plus de 250 000 euros à des propriétaires particuliers à la suite d'une erreur faite par la communauté d'agglomération à laquelle elle appartient. **Le Conseil d'État se montre intraitable : les communes ont l'obligation de vérifier la légalité des décisions d'urbanisme prises par l'EPCI auquel elles appartiennent.**

Cet arrêt rendu le 18 février relate toute l'affaire.

Une parcelle située sur le territoire de cette commune a été classée en zone constructible par le PLU élaboré par la communauté d'agglomération de La Rochelle. Des propriétaires achètent la parcelle, et obtiennent de la commune un Certificat d'Urbanisme et un Permis de Construire « *une habitation de faible hauteur* », conformément au PLU. Sauf que ce PLU, élaboré par la communauté d'agglomération, comportait une erreur : la parcelle n'aurait pas dû être classée en zone constructible en vertu de la loi Littoral, puisqu'elle était comprise dans la bande des cent mètres à partir du rivage.

En juillet 2017, la cour administrative d'appel de Bordeaux a donc jugé que le CU et le PC étaient illégaux, et a condamné la commune à verser 266 000 euros aux propriétaires en dédommagement de leur préjudice (la baisse de la valeur vénale du terrain devenu de facto non constructible).

La commune s'est alors tournée vers le Conseil d'État pour tenter de faire casser ce jugement, en arguant que sa décision de délivrer un CU et un PC s'appuyaient sur un classement dont elle n'était nullement responsable.

La commune condamnée pour « faute ».

Le Conseil d'État ne lui a pas donné raison. « *Il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal* », est-il expliqué dans l'arrêt. Et de préciser : « *Ce principe trouve à s'appliquer (...) lorsque les dispositions d'un document d'urbanisme (...) sont entachées d'illégalité.* »

Pourtant, le Conseil d'État reconnaît évidemment que le PLU, qui déclarait cette parcelle constructible, avait bien été approuvé « *par une délibération du 25 février 2005 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de La Rochelle* ». Mais cette réalité ne fait nullement obstacle « *à ce que la commune soit reconnue responsable de la faute commise par son maire en délivrant un certificat d'urbanisme comportant la mention du classement illégal d'une parcelle par ce plan* ». Le Conseil d'État estime donc que la commune a bien commis « *une faute* » et que le jugement de la cour administrative d'appel de Bordeaux est légal. Le préjudice financier doit bien, selon le Conseil, être évalué « *à la différence entre le prix d'acquisition (du terrain) et sa valeur comme terrain inconstructible* ».

La commune a, de plus, été condamnée aux dépens, c'est-à-dire qu'elle devra verser 3 000 euros supplémentaires au couple de propriétaires au titre des frais de justice.

La conclusion de cette affaire n'est pas très agréable à entendre pour les communes : leurs services instructeurs doivent donc impérativement, avant de délivrer des autorisations de construire, vérifier la légalité du PLU sur lequel ils s'appuient... même quand ce PLU a été élaboré par un EPCI dont les services instructeurs sont, par définition, plus fournis et peuvent sembler plus expérimentés.

Cahier des charges des lotissements :

L'article L.442-9 al.5 du Code de l'urbanisme a été abrogé par la loi Elan.

La conséquence est que les clauses des cahiers des charges qui interdisent ou restreignent le droit de construire, affectent l'usage ou la destination du logement sont maintenues.

Rappel : le cahier des charges d'un lotissement s'applique toute la vie du lotissement, il s'agit d'un document contractuel.

Pour mémoire l'article abrogé prévoyait leur disparition au 26 mars.

Accessibilité

Fin des agendas d'accessibilité programmée au 31 mars 2019.

Pour ceux qui sont déjà engagés dans la démarche, le processus continue, les gestionnaires d'ERP devront traduire leurs engagements en actions de mise en accessibilité et en rendre compte à l'occasion des bilans à mi-parcours pour les ERP.

Les gestionnaires d'ERP qui n'ont pas adhéré au dispositif alors qu'il était obligatoire devront désormais déposer des autorisations de travaux ou des Permis de Construire de mise en conformité totale, sous peine de sanctions administratives et pénales.

Permis de faire

Le permis de faire de l'ordonnance de 2018 élargit sensiblement le champ d'application de celui de 2016 : il n'est désormais plus limité aux seules règles de sécurité et d'incendie mais est notamment étendu à l'aération, l'accessibilité ou la performance énergétique et environnementale du bâtiment.

L'ordonnance de 2018 avait besoin d'un décret en Conseil d'État pour entrer pleinement en application. C'est désormais chose faite avec la parution au JO du 12 mars 2019 du décret n°2019-184 du 11 mars 2019 relatif aux conditions d'application de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation.

Les dérogations sont possibles sur :

1. la sécurité et de la protection contre l'incendie ;

2. l'aération des logements ;
3. l'accessibilité du cadre bâti ;
4. la performance énergétique et environnementale et des caractéristiques énergétiques et environnementales ;
5. les caractéristiques acoustiques ;
6. les règles de construction à proximité des forêts ;
7. la protection contre les insectes xylophages ;
8. la prévention du risque sismique ou cyclonique ;
9. les matériaux et de leur réemploi.

Le décret précise ensuite que les dérogations ne sont permises que pour les **obligations de moyen** incluses dans les règles du périmètre technique défini. Les obligations de résultat ne peuvent donc pas faire l'objet d'une dérogation.

Le décret fournit une grille de lecture de « **l'équivalence de résultats** » prescrite par ordonnance : on le sait, la dérogation n'est possible que si elle conduit à des « résultats équivalents » à la règle à laquelle il est dérogé.