

❖ **Référence :**

- Article L.121-8 du Code de l'urbanisme

LES EFFETS DE L'ANNULATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU ou le POS vient d'être déclaré illégal en totalité ou en partie ou vient d'être annulé par le juge administratif ...

La question préliminaire à se poser :

Faut-il reprendre un document d'urbanisme ?

OUI

La commune ne peut pas appliquer une disposition illégale, elle doit par conséquent **mettre en œuvre les procédures permettant de faire disparaître les dispositions jugées illégales.**

☞ Si le PLU a été annulé dans son intégralité, il est censé n'avoir jamais existé et la commune ne peut plus l'appliquer. Elle peut décider de lancer une procédure d'élaboration de PLU.

☞ Si une partie des règles du PLU sont déclarées illégales, la commune est tenue de prendre les mesures de révision ou de modification suffisantes pour élaborer sans délais de nouvelles dispositions.

En l'absence ou dans l'attente d'un nouveau document, l'application du PLU ou du POS déclaré illégal doit être écartée.

Quelles sont les conséquences de l'annulation sur les autorisations d'urbanisme à venir ?

⇒ Application du document d'urbanisme antérieur- Art. L 121-8 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble des autorisations d'urbanisme sont délivrées en application du POS/PLU antérieur.

Si le document immédiatement antérieur comporte des dispositions illégales au vu des règles d'urbanisme, le maire ne peut pas délivrer de PC sur ces dispositions, il doit écarter les dispositions en vertu du principe selon lequel il ne peut pas appliquer de règlement illégal.

CE 10/10/2011, Req n°2011-021632 – Commune de Ramatuelle.

N.B : Même si l'article L 600-1 du Code de l'urbanisme prévoit qu'au-delà d'un délai de 6 mois, après sa prise d'effet l'illégalité d'un document d'urbanisme ne peut plus être soulevée pour vice de forme ou de procédure, le maire doit toujours tirer les conclusions de l'illégalité sur les autorisations d'urbanisme, quelque soit le motif d'annulation.

N.B : Si une autorisation de lotir a été délivrée sur la base d'un document d'urbanisme annulé, elle ne peut créer des garanties des droits de constructibilité, même si elle est définitive ; les demandes de permis de construire dans le lotissement seront instruites au vu du document remis en vigueur.

CE 18/12/2009, Req n°307272, Abraham et a.

⇒ En l'absence de document antérieur, le maire applique les Règles Nationales d'Urbanisme.

Les règles des articles R 111-2 et suivants du Code de l'urbanisme vont s'appliquer.

Quelles sont les conséquences de l'annulation sur les autorisations d'urbanisme déjà délivrées ?

⇒ Le permis de construire / la non opposition à déclaration préalable.

Toute personne intéressée peut déposer un recours contre la décision aux fins d'annulation à la condition que le requérant fasse en outre valoir que la décision méconnaît les dispositions pertinentes remises en vigueur.

CE sect° 07/02/2008, Req. n° 297227 – Commune de Courbevoie.

⇒ Le refus du permis de construire / l'opposition à déclaration préalable.

Si le document d'urbanisme est annulé dans la partie où se trouve le fondement de la décision, l'annulation de cette décision est prononcée par voie de conséquence, sauf si le juge procède à une substitution de motifs.

Dans ce cas, le juge va apprécier la légalité de la décision au vu du document d'urbanisme immédiatement antérieur (cf. art. L 121-8 du Code de l'urbanisme).

CE 30/12/2009, Req n°319942 – Commune de Cannet des Maures pour un refus de PC.

CE 16/05/2011, Req. n°324967 – Sté LDG Dvpt pour une opposition à DP.

N. B : Le certificat d'urbanisme informatif ne subit aucun effet dans la mesure où l'information délivrée était fidèle et justement rapportée au jour du CU.

CAA Marseille 1^{ère} Ch. 17/12/2010, Req. n°09MA01288 – Cne de Mandelieu-la-Napoule.