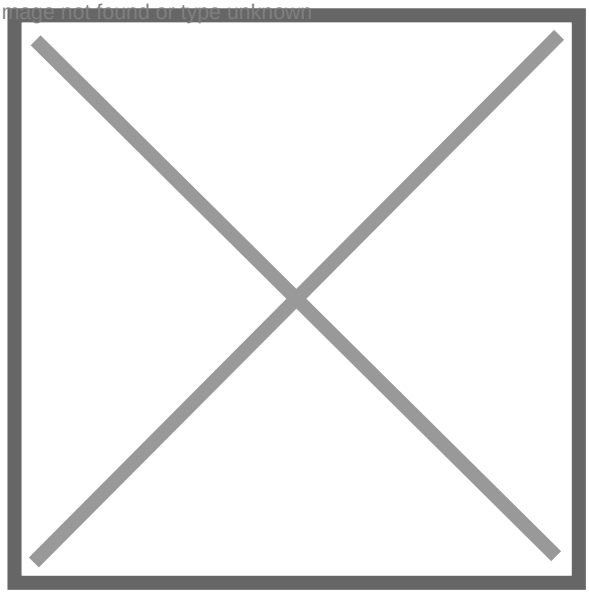
Image not found or type unknown



Légalité d'un règlement d'un PLU

Par **louis13**, le **17/03/2015** à **06:35**

Bonjour,

Je désirerais déposer un PC pour effectuer une extension de ma construction qui aboutirait à lui donner une superficie de 180 m² de surface de plancher.

Or une règle du PLU de ma commune stipule que
"Sont admises dans le secteur N2 l'extension des constructions existantes à condition que la shob résultante n'excède pas 240 m² et la shon résultante ne dépasse pas 160 m²."

Toutefois suite à une lecture attentive du code de l'urbanisme, art. L 123-1-5 et suivants, je ne parviens pas à identifier le fondement législatif de cette règle. L'encadrement de la construction se faisant par le biais de la hauteur, des distances par rapport aux limites séparatives, de l'implantation, de la densité. Il n'est nulle part question d'un "seuil" pouvant limiter la surface à construire. Cette règle m'apparaît donc comme illégale puisque sans fondement législatif et par suite non opposable à ma demande d'extension.

Suis-je dans l'erreur?

Merci pour vos avis et suggestions.

Cordialement.
Louis.

Par **moisse**, le **17/03/2015** à **08:48**

Bonjour,
[citation]Cette règle m'apparaît donc comme illégale puisque sans fondement législatif et par suite non opposable à ma demande d'extension.
[/citation]
Littéralement vos propos signifient qu'une loi est illégale car non soutenue par une autre loi.
Si tout était décrit dans le code de l'urbanisme il n'y aurait pas nécessité de faire un règlement particulier comme le PLU.
Cela ne signifie pas que cette règle ne puisse être contestée, mais elle est parfaitement légale.

Par **louis13**, le **17/03/2015** à **12:55**

Bonjour,

Merci pour votre réponse, n'étant pas juriste je m'aperçois que je me suis probablement fourvoyé quant à la portée des termes que j'ai employés.

Cependant, pour préciser les contours de ma question initiale peut-on dire que cette règle qui est sans fondement législatif, bien que légale puisque adoptée dans le règlement sans être contestée à l'époque, reste opposable à un pétitionnaire sans pour autant être formellement annulée ou invalidée, d'autant plus qu'une telle clause n'est prévue expressément que par le R 123-9 alinéa 14 qui ne l'autorise qu'en ZAC par îlot.

cdt.

Par **talcoat**, le **17/03/2015** à **15:44**

Bonjour,
La question soulève ici, l'application de l'ancienne rédaction des règlements antérieurs à la Loi ALUR.

Depuis le 27 mars 2014 les services instructeurs ont l'obligation, lors de l'instruction de toute demande d'autorisation d'urbanisme, d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'autorisation d'urbanisme déposée après cette date et ce sur le principe de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans les relations avec les administrations, qui oblige la personne publique à ne pas appliquer d'office ou à la demande de toute personne intéressée, des dispositions réglementaires devenues illégales ou sans objet et ce avant même que le document d'urbanisme applicable soit effectivement modifié en ce sens.
Cordialement

Par **louis13**, le **18/03/2015** à **04:21**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vous avez parfaitement résumé la situation. Maintenant la question à laquelle j'essaie d'obtenir une réponse est de savoir si la disposition réglementaire à laquelle je me réfère est devenue "illégale ou sans objet : est-elle toujours opposable ? Comment le savoir ?

cdt

Par **Titiduloiret**, le **18/03/2015** à **13:27**

Bonjour,
Ne parlons pas d'illégalité, le mot est mal approprié. La loi ALUR a abrogé certaine prescription,disposition.
Donc pour répondre a votre question, le seuil de prescription régis par l'article de votre PLU n'est plus opposable même si celui-ci est toujours inscrit dans le règlement. Vous comprendrez aisément que toutes les communes ne peuvent du jour au lendemain faire une modification de PLU car elle coute du temps mais aussi beaucoup d'argent public.
Donc déposer votre permis de construire, n'oublier pas de passer par un architecte.
Bien cordialement

Par **talcoat**, le **19/03/2015** à **11:57**

Bonjour,
Le terme "illégalité" est tout à fait approprié à la situation.
La mise en application de la loi ALUR a bien rendu illégales certaines dispositions réglementaires des PLU.
Cordialement

Par **louis13**, le **02/04/2015** à **18:38**

Bonjour,

Voici un autre son de cloche, celui d'un juriste spécialiste dans le droit de l'urbanisme que je viens de consulter pour qui le règlement que j'ai évoqué plus haut est parfaitement opposable et je serais sûr de perdre devant le TA.

Merci pour toutes les interventions des membres de ce forum.

Cdt

Par **talcoat**, le **02/04/2015** à **19:21**

Bonjour,
Cela prouve que consulter un avocat peut être utile.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cependant l'info initiale fournie était insuffisante car il devait s'agir de STECAL; avec des capacités d'accueil limité...
Cordialement

Par **louis13**, le **03/04/2015** à **05:21**

Bonjour,

Je rebondis sur votre remarque à propos des stecal.En effet il semble bien que la zone qui me concerne soit une stecal, bien que le terme ne soit pas utilisé dans les dispositions générales du PLU concernant la zone Na2 où je suis, mais les caractéristiques définissant cette zone le laissent penser.
Toutefois concernant les demandes de PC, s'appliquent seules les règles de fond - **hors délimitation donc**- ouvertes par le **L123-1-5** dans sa rédaction post-ALUR, soit, en **STECAL**
citation:
"Le règlement précise [s]les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions[/s], permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire."

Et je ne vois toujours pas vraiment ce qui pourrait justifier, si on s'en tient au fondement législatif codifié par le L123-1-5, cette disposition limitant la surface de plancher constructible.

Le juriste que j'ai consulté en fait plutôt une question d'usage (disposition présente dans de nombreux PLU, dont la remise en question serait un bouleversement que les juges ne permettraient pas)et de règlement de PLU forcément opposable en tant que tel, que de droit administratif.

cdt

Par **talcoat**, le **04/04/2015** à **15:16**

Bonjour,
OK, résumons:

-la construction se situe en zone N du PLU (naturelle ou forestière);

-dans "un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées", les motifs de délimitation doivent être explicités et développés dans le rapport de présentation;

-définies dans GRENELLE II les dispositions réglementaires ont été reprises sous ALUR, art.157-6°;

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

-il y a obligation pour le règlement de zone de prévoir des contraintes de hauteur, d'implantation et de densité des constructions...
La notion de "taille limitée" n'étant pas codifiée, mais définie par la jurisprudence comme de nature à permettre d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone, un PLU ne prévoyant pas ces contraintes spécifiques étant de ce fait illégal;

-si la loi ALUR à fait disparaître la notion de COS pour les PLU, subsiste encore pour certains cas celle de densité qui doit alors s'exprimer ici en surface de plancher.

Le règlement du PLU prévoyant une limitation de l'extension des constructions, semble bien opposable, même si le texte devrait subir un toilettage (la SHON ayant disparue depuis 2012 au profit de la surface de plancher);
Cordialement

Par **louis13**, le **05/04/2015** à **12:12**

Bonjour,

Je comprends parfaitement votre raisonnement et le fait que cette taille limitée traduise de manière pratique, la densité des constructions dans une zone N pour en assurer l'insertion etc...

Toutefois si ce raisonnement s'applique à la perfection avant Alur, comment peut-on encore justifier cette taille, déterminée par rapport à une surface de terrain minimale imposée pour le droit à construire, (par définition la densité étant un coefficient), dans mon cas 4000m2.

En effet, alors qu'Alur vient de supprimer,et ce quelle que soit la zone, l'exigence d'une surface minimale de terrain pour avoir le droit de construire,comment justifier cette notion de densité déterminée par rapport à une taille minimale des parcelles ouvrant le droit à bâtir?

Il me suffit,me semble-il, en l'état de faire un division foncière en partageant mon terrain en deux et en respectant toutes les autres règles, pour pouvoir construire 160m2x2 et ainsi doubler la densité sur la même parcelle.

C'est peut-être pour cette raison qu'un toilettage du plu, je l'ai appris il y a peu, est prévu afin,comme vous l'aviez remarqué de parler en surface de plancher,mais aussi d'introduire la notion d'implantation des bâtiments. Cette dernière n' étant pas réglementée dans le PLU jusqu'alors.

cdt

Par **talcoat**, le **06/04/2015** à **19:04**

Bonjour,
Il faut lire correctement, l'art.157 ALUR reprend le dispositif STECAL et oblige donc à fixer

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

des surfaces réduites d'extension pour les constructions existantes.

La suppression de la notion de taille minima des parcelles est sans incidence sur les zones N qui restent des zones de protection naturel les constructions en STECAL étant nécessairement limitées par les contraintes de hauteur, implantation, emprise au sol... voulues par le rédacteur du PLU.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés