

Le périmètre d'inconstructibilité de cinq ans

Articles L. 123-2 a et R. 123-12 4° b du Code de l'Urbanisme (CU)

Objectif

Dans un secteur strictement limité, refuser les demandes d'autorisation de construire dépassant un seuil défini par le règlement (par exemple : 20 m²), pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

▷ Où ? Qui ? Comment ?

Où ? Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU ou NA) des PLU ou des POS.

Qui ? La commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

Comment ? Lors de l'élaboration du PLU ou par évolution du PLU (cf fiche GEN02 : « Comment faire évoluer les PLU ? »). Le rapport de présentation, le règlement de la zone et les documents graphiques devront être modifiés pour tenir compte de l'instauration de ce secteur.

Conditions :

- L'institution de cette servitude fait l'objet d'une **justification particulière dans le rapport de présentation** du PLU ou du POS portant sur les objectifs poursuivis par la création d'un tel secteur. Il s'agit de poser les enjeux et d'expliquer pour quelle raison il convient de « restreindre » les demandes d'autorisation de construire dans un secteur pourtant ouvert à l'urbanisation. Concrètement, il convient d'indiquer le type d'études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et d'élaborer effectivement ce projet dans les 5 ans.
- Le **règlement** écrit doit obligatoirement, dans l'article 1 ou 2 du règlement de la zone concernée, **indiquer le seuil à partir duquel les constructions sont interdites**. Ce seuil est en pratique fixé en surface de plancher. Il peut être égal à zéro.
- Le **règlement** écrit doit aussi préciser la **durée maximale de l'inconstructibilité**, qui peut être inférieure à cinq ans si la

commune croit pouvoir finaliser le projet d'aménagement global dans un délai plus rapide. Une modification du POS ou du PLU pourrait par la suite prolonger le délai, sans bien sûr qu'il puisse dépasser cinq ans en tout.

- Les **documents graphiques** du PLU font notamment apparaître les secteurs frappés de la servitude, le seuil au-delà duquel les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la contrainte sera levée (art R. 123-12 4° b du CU).

Durée ? Le périmètre a une durée maximale de 5 ans à compter de son instauration.

AVANTAGES

- L'intérêt de ce périmètre, par rapport au périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement visé à l'article L. 111-10 du CU, est qu'il permet de fonder un **refus** de permis de construire pendant cinq ans (alors que le dispositif de l'article L. 111-10 ne permet que de fonder un **sursis** à statuer d'une durée de validité de 2 années).
- **Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.**

INCONVÉNIENTS

- Outil qui ne peut être instauré **que dans les zones U et AU (ou NA) des communes dotées d'un PLU** ou d'un POS, à la différence du périmètre de sursis à statuer de l'article L. 111-10 du CU qui peut être instauré dans toutes les zones constructibles des communes, qu'elles soient soumises à un PLU, un POS, une carte communale ou au RNU.



Le périmètre d'inconstructibilité de cinq ans

Jurisprudence

► Justification de l'institution de cette servitude.

CAA Lyon, 14 Juin 2011, «SARL PEFYRAIL c/ commune de Bellegarde-sur-Valserine», n° 09LY00575

«Considérant que [...] la commune [...] a institué une servitude sur ladite zone Ub; [...] que cette servitude a pour objet de permettre à la commune de disposer d'un délai pour élaborer un projet d'aménagement global sur cette zone, mais également de déterminer le niveau de pollution du site et les mesures de dépollution à mettre en œuvre; que ce second motif est entaché d'erreur de droit, la servitude prévue par les dispositions précitées ne pouvant légalement être instituée, aux termes de ces dispositions, **que dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global**; que, par suite, dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que la servitude litigieuse aurait également été instituée si la commune ne s'était fondée que sur le seul premier motif précité [...], la SARL PEFYRAIL est fondée à soutenir qu'en instituant cette servitude, le conseil municipal de la commune de Bellegarde-sur-Valserine a entaché sa décision d'illégalité.»

► Justification et durée de la servitude.

CAA Nantes, 20 janvier 2012, «M. X. et autres c/ communauté urbaine de Nantes Métropole», n° 10NT02135

«Considérant que si M. X ET AUTRES soutiennent que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme [...] ne comporte pas l'indication des éléments justifiant l'institution d'une servitude de constructibilité limitée [...], il ressort du [...] rapport de présentation que trois périmètres ont été délimités [...]; que [concernant un des périmètres] les études techniques n'étant pas suffisamment avancées, il est précisé qu'un périmètre de gel est créé sur ce secteur dans l'attente de la détermination du tracé exact de l'emplacement réservé futur; que, pour les deux autres périmètres gelés [...] le rapport de présentation rappelle le caractère pavillonnaire de l'habitat et se réfère aux orientations d'aménagement de la zone qui prévoient, à proximité des habitations, la délimitation d'une bande verte protectrice et l'implantation d'industries non nuisantes; que ces indications étaient suffisantes pour faire apparaître le souci des auteurs du plan d'occupation des sols de permettre la réalisation du projet, en évitant à la population riveraine les nuisances liées, soit à l'accroissement de la circulation dans le secteur, soit à la proximité de la zone d'activités; que, par suite, le moyen tiré de ce que la servitude de constructibilité limitée ne serait pas motivée et justifiée [...] doit être écarté; [...] Considérant que si, ainsi que le soutiennent les requérants, les documents graphiques du plan local d'urbanisme litigieux ne comportent

pas, [...] l'indication de la date à laquelle la servitude de constructibilité limitée affectant [un des] secteurs [...] sera levée, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation, que les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont pas entendu déterminer une date autre que celle qui résulte, [...] de la durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, [...]; que, dans ces conditions, **l'absence d'indication, sur les documents graphiques [...], de la date mettant fin à la servitude de constructibilité limitée n'a pas été de nature à entacher d'illégalité le plan local d'urbanisme litigieux**; Considérant, [...]; que, [...] **la circonstance que les terrains grevés de ladite servitude soient largement construits n'est pas d'avantage de nature à établir que son application aurait été inutile, alors que la servitude de gel a pour objet d'éviter d'exposer une population supplémentaire aux nuisances résultant de la proximité d'une zone d'activités industrielles, en y interdisant de nouvelles constructions et les extensions importantes, susceptibles de compromettre la réalisation du projet; [...].»**

► Pas de nécessité d'avoir commencé l'étude pour mettre en œuvre le périmètre

CAA Marseille, 06 octobre 2011, «Cté urbaine Marseille Provence Métropole», n° 09MA03212

«[...] Considérant que la communauté urbaine a, en concertation avec la commune du Rove, fait application de la faculté ouverte par ces dispositions; que celles-ci n'imposaient pas à ces collectivités d'avoir commencé l'étude ou la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global avant l'institution de la servitude visant à n'urbaniser un secteur qu'à l'issue d'une période de cinq ans; [...].»

Inconvénients (suite)

- Servitude plus complexe à mettre en œuvre que le sursis à statuer de l'article L. 111-10 du CU, car elle suppose au minimum une modification du PLU (par rapport à la simple délibération prévue par l'article L. 111-10 du CU pour le sursis à statuer).
- Les articles L. 230-1 et suivants du CU instituent un droit de délaissement au profit des propriétaires de parcelles comprises dans ces périmètres. La collectivité peut être mise en demeure d'acquiescer le bien, mais elle a un an pour se prononcer. À l'issue de ce délai d'un an :
 - elle ou le propriétaire peuvent saisir le Juge de l'Expropriation pour faire prononcer le transfert de propriété et faire fixer le prix. Si la collectivité veut éviter cela, elle peut supprimer le périmètre (en général par modification) car si cette suppression intervient avant le jugement de première instance, elle n'a plus alors l'obligation d'acquiescer (mais le périmètre n'existe plus).
 - si personne ne saisit le Juge dans les 3 mois, les limitations au droit de construire ne sont plus opposables mais attention : la saisine du Juge de l'Expropriation est toujours possible.
- Cette interdiction de construire ne vise que les constructions d'une superficie supérieure à un seuil déterminé (mais qui peut être égal à zéro).



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.