



Conséquences de l'annulation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) sur les autorisations d'urbanisme

Date : 10/06/2020

Mise à jour :

Foire aux questions (FAQ)

Le PLUi-H de Toulouse Métropole approuvé le 11 avril 2019 a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021.

Les motifs d'annulation concernent le sujet de la consommation d'espace.

Le présent document a pour objectif de recenser les principales questions et réponses sur les conséquences de cette annulation au niveau des autorisations d'urbanisme :

- 1- Quelles sont les règles d'urbanisme en vigueur depuis le 20 mai 2021, date du jugement du tribunal Administratif de Toulouse?
- 2- Sur quelles règles doivent être instruites les demandes d'autorisation d'urbanisme en cours d'instruction, quelle que soit la date de leur dépôt ?
- 3- L'annulation du PLUiH peut elle avoir des conséquences sur les autorisations d'urbanisme déjà délivrées ?
- 4- Quelles sont les conséquences de l'annulation du PLUiH sur les lotissements accordés ?
- 5- Quelles sont les conséquences de l'annulation du PLUiH sur les Certificats d'Urbanisme obtenus ?
- 6- Quelles sont les conséquences de l'annulation du PLUiH sur les demandes de prorogation d'une autorisation d'urbanisme ?
- 7- Quelles sont les conséquences de l'annulation du PLUiH sur les demandes de modificatif de permis de construire ou d'aménager?
- 8- Les périmètres de sursis à statuer, les périmètres de Taxe d'Aménagement Majorée...etc et d'une manière générale toutes les annexes du PLUiH sont ils toujours applicables ?
- 9- Les périmètres « de gel de l'urbanisation »/ servitude d'attente d'un projet d'aménagement global pris au titre de l'article L 151.41 sont ils toujours applicables ?

ANNULATION DU PLUiH : QUESTIONS - REPONSES

1- Quelles sont les règles d'urbanisme en vigueur depuis le 20 mai 2021, date du jugement du tribunal Administratif de Toulouse ?

Les Plan d'Occupation des Sols (POS) et les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) de chaque commune, en vigueur avant l'approbation du PLUi-H, redeviennent applicables à partir du 20 mai 2021 et servent désormais de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) et des Plans d'Occupation des Sols (POS) opposables dans les communes de Toulouse Métropole seront tous prochainement disponibles sur le site de Toulouse métropole : <https://www.toulouse-metropole.fr/services-proximite/plan-local-d-urbanisme>

2- Sur quelles règles doivent être instruites les demandes d'autorisation d'urbanisme en cours quelle que soit la date de leur dépôt ?

A compter du 20 mai 2021, les décisions de l'Administration sur les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être fondées sur la base des POS/PLU communaux remis en vigueur : elles doivent donc être instruites sur la base de ces règles et ce, qu'elles aient été déposées avant ou après le 20 mai 2021. En effet, les règles d'urbanisme applicables sont celles qui sont opposables au jour de la signature de l'acte administratif statuant sur la demande d'autorisation d'urbanisme, quelle que soit la date du dépôt de celle-ci. Cela s'applique également aux demandes de certificats d'urbanisme.

3- L'annulation du PLUiH peut elle avoir des conséquences sur les autorisations d'urbanisme déjà délivrées ?

3.1- L'annulation du PLUiH n'a aucune conséquence sur les autorisations d'urbanisme devenues définitives

Un permis de construire, d'aménager ou de démolir ainsi qu'une Déclaration Préalable sont définitifs lorsque **3 conditions sont remplies cumulativement** :

- une autorisation délivrée il y a plus de 3 mois
- après une période d'affichage continue de 2 mois sur le terrain
- et purgée de tout recours des tiers : c'est à dire que l'autorisation obtenue n'a pas été contestée soit auprès de la commune (recours gracieux) soit auprès du Tribunal Administratif (recours contentieux).

3.2- L'annulation du PLUiH peut avoir des conséquences dans un seul cas: lorsque l'autorisation d'urbanisme n'est pas définitive et qu'elle a été obtenue dans une zone dont les règles d'urbanisme sont liées au motif d'annulation du PLUiH.

Cela concerne donc toutes les autorisations d'urbanisme, non définitives, qui ont été délivrées dans des zones rendues constructibles par le PLUiH à savoir : les zones agricoles (A), Naturelles (N), ou fermées à l'urbanisation (AU fermée), qui sont devenues des zones U, ou ouvertes à l'urbanisation (zone AU ouverte) dans le PLUiH.

Dans tous les cas où le motif d'annulation du PLUiH est étranger aux règles applicables au projet, l'autorisation d'urbanisme obtenue demeure valable. Cela concerne toutes les autorisations d'urbanisme délivrées dans des zones qui étaient déjà constructibles dans les POS/PLU en vigueur avant l'approbation du PLUiH.

Nota : le cas du lotissement constitue une situation particulière traitée dans la question suivante.

4- Quelles sont les conséquences de l'annulation du PLUiH sur les lotissements accordés ?

Le principe est posé par l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme : « L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise ».

La situation sera donc différente en fonction de la situation du lotissement :

- si le lotissement est situé dans une zone rendue constructible par le PLUiH (cf **supra**), le motif d'annulation du PLUiH, fondé sur la consommation d'espace, ne pourra pas être considéré comme étranger aux règles qui ont permis d'autoriser le lotissement : **il n'y aura donc pas de cristallisation des règles d'urbanisme et le lotissement deviendra, par voie de conséquence, inconstructible.**
- dans tous les autres cas, l'annulation du PLUiH n'a aucune incidence.

5- Quelles sont les conséquences de l'annulation du PLUiH sur les Certificats d'Urbanisme obtenus ?

Une demande d'autorisation d'urbanisme déposée après obtention d'un certificat d'urbanisme, qu'il soit « de type a » (simple information) ou de « type b » (projet déterminé), devra respecter le POS/PLU remis en vigueur.

6- Quelles sont les conséquences de l'annulation du PLUiH sur les demandes de prorogation d'une autorisation d'urbanisme ?

La prorogation pourra être obtenue à la condition que le POS/PLU remis en vigueur ne comporte pas de règle plus défavorable que celles applicables lors de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

7- Quelles sont les conséquences de l'annulation du PLUiH sur les demandes de modificatif de permis de construire ou d'aménager?

Toute demande de modificatif sera instruite au regard du POS/PLU remis en vigueur. L'objet de la modification devra donc être conforme aux règles de la zone remises en vigueur pour pouvoir être obtenue.

8- Les périmètres de sursis à statuer, les périmètres de Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) ...etc, et d'une manière générale toutes les annexes du PLUiH sont ils toujours applicables ?

3 cas de figure peuvent se présenter :

a- Le cas des servitudes d'utilité publique : leur régime est expressément fixé par le code de l'urbanisme et ces servitudes doivent toujours être respectées.

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter :

- . Soit la servitude est déjà annexée aux POS/PLU remis en vigueur et elle s'applique.
- . Soit la servitude a été instituée depuis moins d'un an et elle s'applique.
- . Dans le cas où, une servitude d'utilité publique ne se trouve ni dans un cas, ni dans l'autre, les POS/PLU de chaque commune seront prochainement mis à jour pour assurer la continuité de l'opposabilité de SUP.

b- Le cas des annexes non liées au PLUiH : ces actes ont leur existence juridique propre et continuent à s'appliquer. C'est le cas des actes qui ont été approuvés de manière indépendante du PLUiH comme les périmètres de sursis à statuer, les périmètres de TAM, le Règlement Local de Publicité (RLPi), les règlements de Toulouse métropole en matière d'assainissement ou de collecte des ordures ménagères ...etc.

c- Le cas des annexes liées au PLUiH : ce sont celles dont l'existence est juridiquement liée à l'approbation du PLUiH. Celles ci disparaissent avec le PLUiH et ne sont plus applicables : pour la métropole, seules les « annexes sanitaires sont concernées (zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales notamment). Cela n'entraîne aucune conséquence particulière dans la mesure où les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le règlement d'assainissement de la métropole.

9- Les périmètres « de gel de l'urbanisation » ou servitude d'attente d'un projet d'aménagement global, pris au titre de l'article L 151.41 sont ils toujours applicables ?

1- Ces périmètres ont été institués par le PLUiH et figuraient sur le document graphique du règlement. Ils sont donc annulés.

2- Si les PLU remis en vigueur comportent ce type de périmètre, la date de validité est bien celle qui figure sur le document graphique du règlement. A expiration de la date fixée, le périmètre n'est plus applicable et c'est le règlement de la zone qui s'applique.

*****fin*****