



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Versailles, le **07 OCT. 2021**

Service de l'urbanisme et de la réglementation /UP
Affaire suivie par : Stéphane BORDIGNON
Tél. : 01 30 84 31 28
Mél. : stephane.bordignon@yvelines.gouv.fr
Réf : SUR_AJC_20211005_Maire_CLPLU596_Pref

La Directrice départementale des
territoires

à

Monsieur le Maire du Vésinet

Objet : - Modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) du Vésinet – emplacement réservé n°7 – correction erreurs matérielles - Votre courrier en date du 2 septembre 2021

- Modification simplifiée n°4 du PLU du Vésinet – emplacement réservé n°9 – Votre courrier en date du 2 septembre 2021

Monsieur le Maire,

Le 6 juillet 2021, deux avis de l'État ont été émis respectivement sur les procédures de modification simplifiée n°3 et 4 du PLU, engagées conjointement sur votre commune.

Dans ces courriers, et de manière similaire, les remarques formulées portaient sur les modalités d'association des services de l'État et sur le choix de la procédure, qui aurait pu être mieux explicitée dans la notice de présentation.

Vous avez entendu répondre à ces observations par deux courriers en date du 2 septembre 2021. Vous trouverez en annexe une fiche d'analyse juridique sur les différents points abordés.

Ces remarques ont pour unique objectif de vous aider à fiabiliser juridiquement vos procédures. Il vous appartient d'apprécier la manière de les prendre en compte.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

P/ La directrice départementale des territoires

Le directeur adjoint

Alain TUFFERY

ANNEXE

Modalités d'association des personnes publiques associées (PPA)

Aux termes de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de modification/modification simplifiée du PLU : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. /.../ »

L'article L.153-47 précise quant à lui que « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. /.../ »

Aucun formalisme précis n'est imposé par le code de l'urbanisme à ce titre quant aux modalités de consultation des PPA. Ainsi, la commune peut, par exemple, entamer la mise à disposition du dossier au public sans attendre un quelconque retour des services de l'État, quitte à ce que ce dossier soit abondé d'un éventuel avis qui pourrait lui parvenir ultérieurement.

C'est ce que rappelle la jurisprudence du Conseil d'État Danthony selon laquelle : « Si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie » (1.)

Ainsi, l'absence d'avis de personnes publiques associées au dossier soumis à l'enquête publique, mais complété dans les jours suivants le début de l'enquête a été jugé légal. (2.)

L'arrêt de la Cour Administrative de Bordeaux précité énonce cependant que l'apport des différentes contributions des PPA ne peut être opéré **qu'au tout début de la procédure de mise à disposition du public** dans l'objectif d'une bonne information.

C'est pourquoi il est essentiel que les différentes consultations des PPA interviennent suffisamment en amont dans la procédure afin que les avis reçus par la commune puissent abonder le dossier avant ou, tout du moins, au début de sa mise à la disposition du public, afin de satisfaire à sa pleine information.

A défaut, dans le cas d'avis défavorables ou avec des réserves émis par les PPA, le juge pourra considérer que leurs mises à la disposition du public de manière très tardive les a privés d'une garantie ou a pu avoir une influence sur le sens de la décision. Partant l'illégalité de la procédure serait acquise au regard des jurisprudences précitées.

La remarque sur le délai de consultation porte, de manière plus générale, sur le cadre des modalités d'association des services de l'État avec la commune lors de procédures de modifications ou de modifications simplifiées similaires.

1. CE, Assemblée, 23 décembre 2011, *Danthony*, req. n° 335033 ; dans le même sens, voir : CE, 17 février 2012, *Société CHIESI SA*, req. n° 332509

2. CAA Bordeaux, 15 décembre 2015, *Saint Marc*, req. n°15BX01616

Le principe régissant les modalités d'association est celui de la souplesse. Les textes du code de l'urbanisme n'organisent en effet, aucune contrainte ou formalisme en la matière.

Mais il convient, de faciliter le dialogue et la concertation tout au long de l'évolution du document d'urbanisme afin que les échanges soient les plus fructueux possibles.

C'est pourquoi, il est souhaitable qu'un délai raisonnable subsiste entre l'envoi du dossier de modification simplifié du PLU aux services de l'État et la mise à disposition du public de ce même dossier.

Sur le choix de la procédure de modification simplifiée

- Sur l'usage de la procédure de modification simplifiée dans le cadre d'une erreur matérielle (modification simplifiée n°3)

La procédure de modification simplifiée, peut être utilisée lorsque l'évolution du PLU projetée procède de la rectification d'une « erreur matérielle » conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

A ce titre la jurisprudence du Conseil d'État qui dispose que : « le recours à la procédure de modification simplifiée pour la correction d'une erreur matérielle est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable. » (3.)

Dans le cas présent, le rapport de présentation de la modification adoptée le 1^{er} octobre 2020 comprenait, en sus du plan de masse, un autre schéma du projet en trois dimensions qui mentionnait une hauteur de R+2 niveaux pour la partie du projet située au Sud-Ouest et qui longe l'Avenue Galliéni et la rue du Maréchal Foch et non R+3 niveaux comme indiqué sur le plan de masse. Pour cette partie du bâtiment, la procédure de modification simplifiée paraît en effet opportune.

Mais il n'en va pas de même pour deux toitures végétalisées du bâtiment qui font l'objet de la suppression d'un niveau à l'occasion de la procédure de modification simplifiée n°3 (R). En effet, dans le rapport de présentation de la modification du PLU adoptée en octobre 2020, l'ensemble des plans et schémas mentionnaient de concert une hauteur de R+1 niveau.

Le choix de la modification simplifiée paraît, à ce titre, difficile à justifier.

Si une présentation au public du projet de construction est, en effet, intervenue en 2019 avec des hauteurs identiques à celles qui font l'objet de la présente procédure, il convient de souligner que la commune ne peut juridiquement s'en prévaloir.

De telles considérations, sont en effet totalement extérieures à la procédure de modification n°2 et ne sauraient justifier une quelconque erreur matérielle dudit document, le projet ayant pu très bien évoluer entre sa présentation au public en 2019 et l'adoption définitive de la modification.

Ce point, quoique mineur, pourrait être de nature à fragiliser juridiquement la procédure de modification simplifiée.

3. CE, 13 janvier 2020, req. n°416364

- Sur l'usage de la procédure de modification simplifiée dans le cadre d'une évolution du PLU qui ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction (modification simplifiée n°4)

La procédure de modification simplifiée, peut être utilisée lorsque l'évolution du PLU projetée **ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone**, de l'application de l'ensemble des règles du plan conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

En l'espèce, un sous-secteur UAa-1, correspondant à l'emplacement réservé N°9 situé, 1 bis avenue des Courses/26 rue Alexandre Dumas et dévolu à une opération de constructions de logements locatifs sociaux (LLS) voit son règlement évoluer à l'occasion de la modification simplifiée n°4 du PLU. Alors que la hauteur maximale est réduite l'emprise au sol est au contraire augmentée et un secteur de plan masse est créé en fixant des hauteurs différenciées .

Le projet voit par ailleurs le nombre de LLS porté de 15 à 21 logements qui répondent aux objectifs attendu par l'État en la matière.

Néanmoins, ces modifications réglementaires et cet objectif de réalisation de logements supplémentaires entraînent une augmentation conséquente de la densité dans ce sous-secteur, au-delà des 20 % prescrits par l'article L.153-41 précité.

La question posée à ce titre repose sur la notion de « zone » au sens de l'article L.153-41 précité. La commune fait valoir que le seuil de 20 % ne peut s'appliquer à la parcelle litigieuse objet de l'emplacement réservé n°9 qui ne pouvait être considérée en tant que « zone », en s'appuyant sur un arrêt de la CAA de Douai (3.). Seule la zone UA, prise dans son ensemble, serait à prendre en compte.

Or, à la lecture de cet arrêt, ce raisonnement apparaît contestable. L'arrêt énonce en effet que : *« /.../ si M. A... et Mme B... soutiennent que la partie proche de leur domicile située dans le sous-secteur UCa, qui recouvre une friche destinée à faire l'objet d'une reconversion urbaine, est en déclivité, /.../ les appelants n'établissent pas que ce terrain, qui ne peut pas être regardé par lui-même comme une zone au sens de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, présente une déclivité telle que l'absence de prise en compte des seuls sous-sols semi-enterrés dans le calcul de la hauteur maximale des constructions nouvelles permettrait de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone./... : »*

Dans ce cas particulier, la parcelle en cause était comprise dans un sous-secteur d'une surface bien supérieure. Le juge a, dans un premier temps, conclu que le terrain, en tant que tel, ne peut être considéré comme une « zone » au sens de l'article L.153-41.

Dans un second temps, l'arrêt précise que ledit terrain, inclus dans ce sous secteur UCa, de par sa faible déclivité, ne permettra pas, quand bien même ne seraient pas pris en compte les sous-sols semi-enterrés dans le calcul de la hauteur maximale des bâtiments dans le règlement du PLU, de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone, renvoyant implicitement, par là même, au sous-secteur UCa quant à la notion de « zone ».

Dans le cas qui nous concerne, la parcelle et le sous-secteur forment une seule et même unité foncière qui dispose d'un zonage spécifique UAa-1.

On pourrait donc légitimement considérer, au vu de la jurisprudence précitée, que l'article L.153-41 susvisé doit s'appliquer à ce sous-secteur et non à la zone UA dans son ensemble, quand bien même l'évolution projetée ne regarde qu'une parcelle. Ce point pourrait donc être, lui aussi, de nature à fragiliser juridiquement la procédure.

3. CAA Douai, 29 décembre 2020, req. n°19DA02166