

Fiche de jurisprudence

AMÉNAGEMENT

Le zonage d'un PLU doit prendre en compte les nécessités de dépollution d'un site

À retenir :

Le zonage d'un plan local d'urbanisme (PLU) doit prendre en compte les nécessités de dépollution d'un site et les délais nécessaires à cette remise en état, notamment avant de prévoir des projets globaux d'aménagement.

De plus, le dispositif des servitudes, permettant de limiter la constructibilité des terrains, peut être utilisé par une commune seulement dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, et pour aucun autre motif.

Références jurisprudence

[CAA Lyon, 14 juin 2011, n°09LY00575](#)

[Article L. 151-41 du code de l'urbanisme](#)

Précisions apportées

Une commune souhaite reconverter une friche industrielle. Dans son nouveau plan local d'urbanisme (PLU), elle classe cette zone en zone habitable Ub, dans l'objectif d'y réaliser un projet global d'aménagement.

1. Le zonage d'un PLU doit prendre en compte les nécessités de dépollution d'un site

Le juge constate que, en raison de la pollution du site, aucune construction n'est immédiatement réalisable sur la zone Ub. Le rapport de présentation du PLU prévoit la conduite d'études complémentaires et la commune prévoit d'engager la reconversion et la dépollution de l'ancien site industriel.

Cependant il apparaît que la commune ne connaît ni les mesures à engager pour la dépollution du site, ni le délai dans lequel de telles mesures pourront être réalisées. Il n'y a pas même de certitude sur le fait qu'une dépollution suffisante pourra être réalisée dans un délai raisonnable pour permettre l'habitation.

Or le « *projet global d'aménagement ne peut que difficilement se concilier avec une dépollution aléatoire et ponctuelle du site, au gré de la réalisation des différents projets particuliers au sein de la zone* ».

Ainsi, classer l'ancienne friche industrielle en zone Ub est difficilement conciliable avec la réalisation d'un projet global d'aménagement. La cour conclut donc que la délibération est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

2. Une commune ne peut pas instituer une servitude pour un autre motif que l'approbation d'un projet d'aménagement global

La commune institue par ailleurs une servitude, consistant à interdire toute construction ou installation dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, conformément au code de l'urbanisme ([article L. 151-41](#)).

Ce dispositif permet, dans l'attente d'un projet défini, de limiter la constructibilité de terrains pour une durée de cinq ans au maximum, donnant ainsi à la commune un temps suffisant pour adopter un projet d'aménagement global pour le secteur considéré.

Cependant, la commune motive également cette servitude par la nécessité de déterminer le niveau de pollution du site et les mesures de dépollution à mettre en œuvre. La cour administrative d'appel de Lyon relève que les dispositions de l'article précité ne prévoient pas ce type de motif. Or, il ressort des pièces du dossier que c'est essentiellement pour ce second motif que la commune a institué la servitude. Dès lors, la délibération est entachée d'erreur de droit.

Référence : 1260-FJ-2011 mise à jour le 7 décembre 2018

Mots-clés : zonage – plan local d'urbanisme (PLU) – dépollution – remise en l'état – projet global d'aménagement – servitude - constructibilité