

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Les possibilités d'annulation partielle et de régularisation pour limiter les conséquences d'illégalité bénignes

Le législateur a cherché à préserver la sécurité juridique en évitant l'annulation totale d'un PLU.

Dans un premier temps, le juge peut, sous certaines conditions, surseoir à statuer le temps qu'une collectivité remédie à un vice de procédure ou corrige une illégalité de fond dans un plan local d'urbanisme

Dans un second temps, si les conditions du sursis à statuer ne sont pas remplies, le juge peut également annuler partiellement un PLU, sous réserve que ses orientations fondamentales ne soient pas en cause.

Ainsi, l'annulation totale n'est réservée qu'aux cas les plus graves.

Pour aller plus loin :

Textes :

L. 600-9 du code de l'urbanisme.

Jurisprudence :

- CAA Nantes, 11 mai 2015, n° 13NT03248 : sursis à statuer le temps qu'une commune complète les motivations de la synthèse envoyés aux conseillers municipaux avant l'adoption du PLU ;
- TA Montreuil, 30 mai 2013, n°1200460 : annulation partielle d'un PLU ne définissant pas les règles d'implantation des constructions en zone N.

Points de vigilance :

- l'organisation de l'enquête publique et modification du PLU à sa suite ;
- l'information des acteurs, plus particulièrement le public et le conseil municipal ;
- les règles applicables aux travaux et aux constructions en zone N.

Chiffres-clés de l'urbanisme et du contentieux dans les Hauts-de-Seine

Population (2013) : 1 591 403 habitants.
Autorisations d'urbanisme délivrées (2015) : 7500.
Logements autorisés (2015) : 9416.
Dont logements sociaux autorisés (2015) : 1055.
Contentieux autorisations d'urbanisme (2015-2016) : 175.

PLU approuvés : 36.
Élaborations et révisions générales approuvées en 2015 : 8.
Procédures d'évolutions terminées en 2015 : 19.
Contentieux PLU (2015-2016) : 28.

Pour approfondir ce sujet, vous pouvez consulter l'analyse consacrée aux outils pour limiter les recours et leurs conséquences en contentieux de l'urbanisme disponible sur :

extranet.reseau-planification-amenagement-batiment-durables-92.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Identifiant : *reseau*
Mot de passe : *pabd92*

Pour toute question ou remarque, merci d'écrire à :
subd.ut92.driea-if@developpement-durable.gouv.fr

Les outils pour limiter les conséquences du contentieux de l'urbanisme

Décembre 2016



ISBN : 978-2-11-151885-5 - Janvier 2017
DRIEA / Communication - Maquette, mise en page - G. Cavignoli - Crédit photo : photographie DRIEA.



Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France
Unité départementale des Hauts-de-Seine
167/177 Avenue Joliot-Curie - 92013 Nanterre cedex



Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France
Unité départementale des Hauts-de-Seine

PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE

L'activité de la construction en Île-de-France connaît un regain important puisque les objectifs de 70 000 logements autorisés et mis en chantier ont été atteints en 2015. Ce résultat témoigne de la mobilisation des porteurs de projet, des collectivités territoriales et de l'État à chaque étape des projets pour répondre aux enjeux du logement.

En petite couronne et plus particulièrement dans les Hauts-de-Seine, cette activité se manifeste par une densification renforcée de la ville sur la ville qui, en faisant évoluer le cadre de vie des résidents, motive une partie des nombreux recours contentieux rencontrés en urbanisme.

Le possibilité de former un recours et s'opposer aux projets est un droit fondamental. Son exercice induit des retards importants qui peuvent, s'ils sont trop nombreux, impacter sensiblement l'atteinte des objectifs de construction de logement, le développement de l'offre de transports mais également l'activité économique dans son ensemble. La multiplication des litiges en matière d'urbanisme dans les Hauts-de-Seine fait également craindre un détournement des outils contentieux par certains requérants.

On estime en 2016, qu'environ 1500 à 2500 logements sont bloqués par des recours administratifs sur les permis de construire dans les Hauts-de-Seine. Il est donc essentiel que, tout en garantissant le droit au recours, les administrations soient également à même d'en limiter les conséquences sur les projets, en particulier en termes de délais.

Entre 2013 et 2015, le législateur a ainsi créé un certain nombre d'outils visant à réduire la durée de la procédure contentieuse, distinguer les recours légitimes des recours sans portée et enfin sécuriser les maîtres d'ouvrage en évitant qu'une illégalité mineure ne se traduise par une remise en cause du projet dans son entier.

La présente plaquette a pour objectif de présenter ces dispositifs, qui touchent essentiellement les autorisations d'urbanisme mais aussi les documents de planification.

LES PERMIS DE CONSTRUIRE

Un intérêt à agir mieux encadré

Une définition plus stricte de l'intérêt à agir permet de diminuer le nombre de litiges.

- ~ Cet intérêt doit être direct et motivé. Par exemple, le voisin immédiat n'est plus automatiquement considéré comme pouvant former un recours.
- ~ Cet intérêt s'apprécie à la date d'affichage de la demande du pétitionnaire en mairie, et plus à la date où il a formé son recours.

Pour aller plus loin :

- Textes :
 - L. 600-1-2 du code de l'urbanisme.
 - L. 600-1-3 du code de l'urbanisme.
- Jurisprudence :
 - CE, 10/02/2016, n°387503 : la seule qualité de voisin immédiat n'établit pas l'existence d'un intérêt à agir ;
 - Voir aussi, CE, 13/04/2016, n°389786 et CE, 20/06/2016, n°386932, précisant la notion et reconnaissant un intérêt à agir.

L'impossibilité d'invoquer de nouveaux moyens après une certaine date

La durée de la procédure contentieuse est source d'incertitudes pour les projets et peut même parfois les remettre en cause.

Le défendeur peut demander au juge de fixer une date au-delà de laquelle aucun moyen nouveau ne peut être invoqué sans nécessiter de motivation particulière.

Cette disposition empêche un requérant d'abuser de son droit au recours en déposant tardivement des conclusions, obligeant le juge à repousser la date de clôture de l'instruction.

Pour aller plus loin :

- Textes :
 - R. 600-4 du code de l'urbanisme jusqu'au 1^{er} janvier 2017
 - R. 611-7-1 du code de justice administrative à compter du 1^{er} janvier 2017. Il est désormais préférable de saisir le juge d'une telle demande à compter du premier mémoire en défense.

Des alternatives à l'annulation totale grâce à l'annulation partielle et la régularisation

Le législateur a cherché à protéger les pétitionnaires en réservant l'annulation totale d'un permis aux cas les plus graves.

Le juge s'est pleinement approprié cette faculté de modulation et va d'abord chercher à :

- ~ prononcer l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme illégale ;
- ~ surseoir à statuer le temps que la commune délivre un permis modificatif purgeant ces illégalités.

Dans tous les cas, ces options ne sont disponibles que si un permis modificatif peut être délivré, c'est-à-dire s'il ne remet pas en cause la conception générale du projet.

Pour aller plus loin :

- Textes :
 - L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.
- Jurisprudence :
 - CAA Versailles, 21 avril 2016, n° 14VE00071 : annulation partielle d'un permis dont la seule illégalité était l'étendue de la toiture végétalisée ;
 - CAA Bordeaux du 2 avril 2015, n°12BX02522 : sursis à statuer le temps que la notice de présentation du projet soit complétée.

Des dommages et intérêts accordés aux pétitionnaires pour sanctionner les abus

Il arrive qu'un recours dépasse la défense d'intérêts légitimes et manifeste une intention de nuire. C'est un recours abusif.

Le juge administratif peut accorder des dommages et intérêts au pétitionnaire qui en fait la demande à l'occasion du recours contre son permis. Cette possibilité, réservée aux préjudices excessifs, se double de la possibilité de demander réparation devant le juge civil.

Cette mesure dissuasive engage les habitants à plus de prudence lorsqu'ils considèrent la formation d'un recours.

Pour aller plus loin :

- Textes :
 - L. 600-7 du code de l'urbanisme.
- Jurisprudence :
 - TA Lyon, 17/11/2015 n° 1303301 : condamnation d'un requérant à plus de 85 000 euros de dommages et intérêts pour recours abusif.
- Point de vigilance :
 - La mise en évidence d'une stratégie du requérant visant à rallonger le délai d'instruction peut être utilement recherchée.