

# Cobatynfo

**BÂTIR ENSEMBLE**

au service de l'Architecture,  
de l'Urbanisme et de l'Environnement

PAROLES DE LECTEURS #



**BERNARD LAMORLETTE**

Cobaty Plaine de France  
Avocat associé (LVI Avocats)  
Chargé de cours à l'Université Paris 2  
(Panthéon-Assas)

## Simplification du Droit de l'urbanisme : il est urgent de passer enfin aux actes

*L'état des lieux est accablant : un Droit de l'urbanisme qui devient le réceptacle de toutes les politiques publiques (scolaire, sanitaire, routière, propreté de l'air...) ; un contentieux toujours très important qui s'abat sur les permis de construire (bloquant la réalisation de plus de 20 000 logements) ; des plans locaux d'urbanisme (PLU) souvent mal rédigés, rendant ainsi malaisée l'instruction des demandes de permis et/ou favorisant les litiges ; et enfin une hémorragie textuelle - depuis la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) de décembre 2000 - dans cette matière générant ainsi une instabilité chronique des normes et des procédures d'urbanisme.*

Alors, après plus de 25 ans de rapports du Conseil d'Etat, de Commissions parlementaires pour la simplification du Droit et de colloques réunissant d'éminents professionnels, il est grand temps de passer effectivement à l'acte... de cette simplification !

- En premier lieu, il importe que les administrés comme les professionnels identifient clairement les autorités compétentes et leurs prérogatives respectives. Ce qui était simple lors de la décentralisation de l'urbanisme en 1983 n'a cessé de se complexifier avec les intercommunalités de tous ordres : communautés urbaines, métropoles, établissements publics territoriaux (EPT)... Attribuer clairement les compétences, c'est aussi identifier aisément les responsabilités.

- En deuxième lieu, il importe de réorganiser le trop fameux « mille-feuilles » des normes d'urbanisme et d'environnement qui existe au-dessus des PLU. De même, il convient d'harmoniser les termes des PLU avec ceux des Plans de préventions des risques (PPR). Autre exemple : dire précisément quand la « loi littoral » s'applique seule ou comment se combine-t-elle avec le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) ou avec une Directive territoriale d'aménagement (DTA). Réaffirmer également le principe de subsidiarité - pourtant introduit depuis 1995 - selon lequel le permis de construire ne peut voir sa légalité

être confrontée qu'avec la règle immédiatement au-dessus, c'est-à-dire le PLU.

- En troisième lieu, s'agissant des plans d'urbanisme, il serait souhaitable qu'ils soient davantage harmonisés avec une charte indicative complète, au sein de laquelle les élus viendraient « se servir » pour rédiger le règlement de leurs plans. Cette charte serait régulièrement remise à jour en fonction des principales jurisprudences et apporterait une lecture plus standardisée avec toutefois, au-delà, le maintien d'une certaine liberté rédactionnelle des élus.

- Enfin, concernant le contentieux frappant les permis de construire et d'aménager, beaucoup a été fait. Mais l'équilibre n'a, à l'évidence, toujours pas été trouvé, au regard des récentes statistiques ! Si des pouvoirs nouveaux ont été octroyés au juge administratif depuis 2013, notamment pour éviter des annulations totales et/ou trop rapides de permis lorsque ceux-ci sont régularisables, il apparaît en revanche que le titulaire du permis attaqué se trouve placé dans une situation encore trop passive à l'égard du requérant. Un exemple de réforme : que le recours en annulation de ce dernier permette au titulaire du permis de saisir le juge des référés d'un référé-légalité (par exemple après une prompt cristallisation des moyens d'annulation du requérant) lui donnant alors rapidement l'opportunité d'obtenir une première décision de justice sans attendre 18, 24, voire 36 mois, délai souvent pris par le juge du fond pour rendre son jugement.

De toutes ces réflexions, il ressort que notre police spécialisée appelée Droit de l'urbanisme a un fort besoin de réformes, mais orientées vers une dimension pratique, opérationnelle, car les enjeux portés par la matière sont essentiels. Et ceci, au moment où l'on découvre la nécessité de préserver l'espace mais en même temps où les besoins en hébergement sont de plus en plus importants.