Société d'Avocats
Droit Public
Droit Immobilier
Droit de l'Environnement

Vulnérabilités des documents d'urbanisme
Maître Patrick LOPASSO

SELARL MAUDUIT & LOPASSO Avocats Associés – Tél: 33 (4) 94.62.04.95 – Email: mauduit1@nerim.net

Introduction :

- En 2011, le Tribunal administratif de TOULOUSE a vu le contentieux de l'urbanisme augmenter de 31 %.

- En 2008, le volume traité des affaires consacrées à l'urbanisme par le Tribunal administratif de NICE était le deuxième de France après PARIS avec seulement deux départements concernés, les Alpes Maritimes et le VAR.

- La création en 2008 du Tribunal administratif de TOULON n'a pas endigué l'évolution du contentieux puisque celui-ci a dépassé les prévisions du Conseil d'Etat et une Chambre de la juridiction ne suffit plus à traiter le seul contentieux Varois.

- S'il est impossible d'éviter tout contentieux d'urbanisme et plus particulièrement les contestation de PLU, et ce quelque soit la rigueur et la méthode choisie, il est possible de limiter les possibilités d'annulation.
- Les moyens pour augmenter la sécurité juridique des documents de planification relèvent souvent du bon sens, de choses connues mais oubliées volontairement ou non.

- Nous rappellerons ici quelques évidences sans qu'il soit envisageable d'examiner sur un plan technique les points de vulnérabilité du PLU (par exemple : contre la Commune de CAZEDARNES (410 habitants et 1164 hectares) a été développé par les requérants pas moins d'une cinquantaine de considérants en 2009 ; pour une Commune littoral varoise, c'est au total près de 150 moyens différents qui ont été soutenus ; ...)

Causes de vulnérabilité	Degré de risque	Parer aux risques	Degré de sécurité juridique
-Perte du sacré de l'autorité publique -Perte de vue de l'intérêt général (égocentrisme) -Complexité du droit (multiplication des textes , des champs à considérer, évolution constante de la jurisprudence) -Pression foncière -Transparence des informations (concertation, internet, formation des requérants, ...) -Facilité du contentieux (nombre d'avocats en augmentation, recours aux assurances, coût limité,...) -Volonté de contestation (rôle de l'opposition, du rancunier, du négociateur, ...)	Maximal	Méthodes législatives : -Timbre fiscal (35 € !) -Article L600-1 du Code de l'urbanisme: « *L'illégalité pour vice de forme ou de procédure ... ne peut être invoquée par voie d'exception après l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la prise d'effet du document en cause.* *Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicable à l'acte prescrivant l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme ou créant une zone d'aménagement concerté* ».	Très faible (absence de condamnation pour recours abusif), forte détermination des requérants.

Causes de vulnérabilité	Degré de risque	Parer aux risques	Degré de sécurité juridique
Ne pas respecter un texte ou la jurisprudence	Très fort	Rigueur. Rapidité de la procédure pour rester en phase avec l'état du droit. Tenter de déceler l'évolution prévisible de la jurisprudence	Très efficace

SELARL MAUDUIT & LOPASSO Avocats Associés – Tél: 33 (4) 94.62.04.95 – Email: mauduit1@nerim.net

Causes de vulnérabilité	Degré de risque	Parer aux risques	Degré de sécurité juridique
-Retenir une interprétation restrictive ou minoritaire de la jurisprudence	Fort	Percevoir l'esprit des textes, la volonté du législateur (démocratie locale, concertation, démarche environnementale sérieuse, …)	Efficace
Défaut de cohérence avec d'autres documents (SCOT, schéma de mise en valeur de la mer, plan de déplacement urbain, plan de prévention des risques,…)	Maximal	Rigueur, rapidité dans la conduite de la procédure	Très efficace
-Complexité de la procédure (multiplication des pièces (PADD – règlement, …)) -Longueur de la procédure	Maximal	-Mettre en cohérence les pièces -Veiller à ce que le fil rouge : diagnostic communal, enjeux, objectifs du PADD, orientation spatiale et réglementaire soient respectés -Conduire une procédure rapide	Très efficace

SELARL MAUDUIT & LOPASSO Avocats Associés – Tél: 33 (4) 94.62.04.95 – Email: mauduit1@nerim.net

Causes de vulnérabilité	Degré de risque	Parer aux risques	Degré de sécurité juridique
Défaillance dans l'exigence de rigueur administrative (organisation des Conseils Municipaux, rédaction des notifications, des arrêtés, …)	Maximal	-Prendre du recul avec les habitudes administratives, réexaminer les pratiques au regard du droit -Rendre compte au maître d'œuvre du projet (ne pas laisser un seul service agir) -CE – 23/12/2011 « DANTHONY » : « *Pour entraîner l'illégalité de l'acte, le vice dans le déroulement de la procédure doit, soit avoir été susceptible d'influer sur le sens de la décision, soit avoir privé les intéressés d'une garantie* ».	Très efficace
Mauvaise rédaction des documents (règlement incompréhensible ou source d'interprétation)	Modéré	Rédaction simple, claire, nette Eviter que seuls des hyper spécialistes soient rédacteurs	Très efficace

SELARL MAUDUIT & LOPASSO Avocats Associés – Tél: 33 (4) 94.62.04.95 – Email: mauduit1@nerim.net

Causes de vulnérabilité	Degré de risque	Parer aux risques	Degré de sécurité juridique
Isolement de la collectivité dans le processus d'élaboration	Moyen	Au-delà de l'exigence des textes, associer de façon continue et rigoureuse l'Etat et les personnes publiques associées pour prendre en compte leur préoccupations en amont, enrichir la réflexion et éviter les retours en arrière.	Efficace
Défaillance de la concertation (insuffisance, irrespect de réglementation fixée, …)	Très fort	-Viser l'ensemble de la population, mise à disposition des documents produits, exposition, débat, … -Action pédagogique pour faire adhérer le plus grand nombre	Efficace

Causes de vulnérabilité	Degré de risque	Parer aux risques	Degré de sécurité juridique
Défaillance de l'enquête publique ou des études environnementales	Très fort	Veiller à la qualité du travail, notamment du Commissaire enquêteur (motivation suffisante, cohérence, …)	Très efficace
Parti pris d'aménager (zonage, création ER, …)	Faible Contrôle restreint du Juge (erreur manifeste d'apprécia-tion)	Respect du droit, de la cohérence avec les autres documents, avec le site	Très efficace
Détournement de pouvoir	Très faible (difficile à prouver)	Ne pas y recourir ou y procéder avec habileté (attention aux comptes rendus de Conseil Municipaux, …)	Très efficace

SELARL MAUDUIT & LOPASSO Avocats Associés – Tél: 33 (4) 94.62.04.95 – Email: mauduit1@nerim.net

Causes de vulnérabilité	Degré de risque	Parer aux risques	Degré de sécurité juridique
Croire en la chance (Faire volontairement l'impasse espérant dans la quantité de documents que le requérant puis le Juge ne voit rien	Très fort (Difficile à prouver)	Prier Sainte Rita	Très faible

SELARL MAUDUIT & LOPASSO Avocats Associés – Tél: 33 (4) 94.62.04.95 – Email: mauduit1@nerim.net

Conclusion :

- Nécessité de recourir à une équipe pluridisciplinaire (Bureau d'étude, urbaniste, juriste, …

- Désigner en interne un maître d'œuvre composé d'un couple élu fonctionnaire chargé de la coordination, de l'impulsion, de la mobilisation des services, de l'interface avec l'équipe extérieure

- Abréger les délais
- Améliorer la concertation
- Veiller à la rigueur
- Rédiger simplement
- En cas de contestation avoir recours à un Avocat spécialisé

SELARL MAUDUIT & LOPASSO Avocats Associés – Tél: 33 (4) 94.62.04.95 – Email: mauduit1@nerim.net