



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES



Dispositions relatives au contentieux des documents d'urbanisme

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) comporte trois dispositions relatives au contentieux des documents d'urbanisme :

1. Le juge administratif se voit ainsi doté d'un nouveau pouvoir en la matière.
2. La possibilité d'une annulation partielle des documents d'urbanisme est consacrée dans la loi.
3. Est ouverte la possibilité d'approver un PLU (plan local d'urbanisme) annulé dans le territoire d'un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) compétent.

1. La possibilité pour le juge de surseoir à statuer sur une demande d'annulation d'un document d'urbanisme

L'annulation d'un document d'urbanisme, lorsqu'elle intervient, entraîne de graves conséquences pour la commune ou l'EPCI concerné : dans ce cas, c'est en effet l'ancien document d'urbanisme, ou même le règlement national d'urbanisme (RNU) qui est remis en vigueur (article L.121-8 du code de l'urbanisme), y compris si l'annulation résulte d'un vice de forme ou de procédure pourtant facilement régularisable.

La commune ou l'EPCI est alors obligé d'appliquer des règles obsolètes ou totalement inadaptées à la mise en œuvre de ses choix en matière d'urbanisme, et ce tant qu'un nouveau document n'a pas été élaboré.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a donc mis en place un nouvel article L.600-9 dans le code de l'urbanisme. Cet article permet au juge de surseoir à statuer lorsqu'il est saisi d'une demande d'annulation d'un document d'urbanisme mais que l'illégalité est régularisable. Le document d'urbanisme restera alors applicable en attendant la régularisation de cette illégalité dans un délai qui sera fixé par le juge. Ce dernier se prononcera ensuite sans annuler le document s'il considère que l'illégalité a été régularisée. Il n'y aura ainsi pas de retour problématique à l'application du document d'urbanisme précédent ou du règlement national d'urbanisme.

Cette disposition est applicable aux SCoT (schéma de cohérence territoriale), aux PLU et aux cartes communales. Le sursis à statuer peut intervenir dans les conditions suivantes :

- **En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure**, pour les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée dans le cadre des procédures de modification ou de modification simplifiée applicables à ces documents.

- **En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure**, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Pour les cartes communales, cette condition n'existe pas : tous les vices de forme ou de procédure peuvent donc être régularisés.
- **Les autres griefs invoqués** à l'encontre du document d'urbanisme doivent être infondés ; en effet, s'ils sont fondés, et non régularisables, il est logique qu'ils entraînent à eux seuls l'annulation du document et la procédure de régularisation n'a alors plus d'utilité.

Par ailleurs, même si ce mécanisme n'est qu'une faculté pour le juge, il est tout à fait possible que la commune ou l'EPCI dont le document d'urbanisme est attaqué en suggère l'utilisation dans le cadre des débats contentieux.

Finalement, ce dispositif n'étant qu'une faculté pour le juge, au surplus précisément encadrée, il ne dispense bien évidemment pas les collectivités de continuer à porter toute l'attention nécessaire à l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

2. L'annulation partielle des documents d'urbanisme

Les annulations partielles des documents d'urbanisme peuvent déjà être mises en œuvre par les juridictions administratives. Cette technique initialement jurisprudentielle est utilisée notamment lorsqu'un zonage ponctuel est contesté : elle permet de n'annuler le document d'urbanisme qu'en tant qu'il concerne les parcelles ou les zones en cause, le reste du document subsistant alors.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové donne valeur législative à cette technique dans le nouvel article L.600-9 du code de l'urbanisme. Elle évoque, pour les PLU, les possibilités d'annulation partielle des plans de secteur, des programmes d'orientations et d'actions, ou des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements, des orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois cette liste n'est pas limitative et les annulations partielles d'autres éléments des PLU restent bien sûr possibles, tout comme les annulations partielles de SCoT ou de cartes communales.

Ici également, il ne s'agit que d'une faculté pour le juge mais les parties au contentieux peuvent le lui demander. Comme dans le cas du sursis à statuer, il sera nécessaire que les autres illégalités aient été écartées.

À noter : les deux dispositions sur le sursis à statuer et sur l'annulation peuvent être utilisées en même temps par le juge : ce dernier prononcera alors un sursis à statuer sur une annulation partielle d'un document d'urbanisme.

3. La possibilité d'approuver un PLU annulé dans le territoire d'un EPCI compétent

La loi Alur a ajouté un avant-dernier alinéa à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme pour autoriser un EPCI compétent, qui n'a pas encore élaboré un plan local d'urbanisme intercommunal sur l'intégralité de son territoire, à approuver un plan local d'urbanisme sur le territoire d'une de ses communes, en cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation de l'intégralité de ce plan local d'urbanisme.

Dans ce cas spécifique, l'EPCI compétent n'a pas l'obligation d'engager une procédure de plan local d'urbanisme intercommunal pour couvrir l'intégralité de son territoire. Il peut élaborer, par dérogation au 3^e alinéa de l'article L. 123-1, un plan local d'urbanisme à l'échelle d'une commune.

La déclaration d'illégalité vise le cas où le PLU se révèle illégal du fait d'une exception d'illégalité, c'est-à-dire d'une illégalité du PLU invoquée dans le cadre d'un contentieux à l'encontre d'une autorisation de construire.