

« Élaborer un PLU, ce n'est pas faire plaisir aux uns ou aux autres »

Dix-neuf PLU annulés à ce jour, par le tribunal administratif de Bastia. C'est du jamais vu... Que faut-il en penser ? Et quel est votre sentiment, globalement ?

Depuis le 1^{er} janvier 2011, le tribunal administratif a statué sur la légalité des documents d'urbanisme de 29 communes. Suivant ce qui était demandé, il a prononcé des annulations totales ou partielles. Certaines annulations ont porté sur un zonage ponctuel, un particulier contestant par exemple le classement du terrain de son voisin en zone constructible. Il est à noter que, tout en apportant quelques nuances, la cour administrative d'appel de Marseille a validé chacun des jugements. Mon sentiment est que les communes ont intérêt à faire attention en mettant au point leurs documents d'urbanisme, à surveiller leurs bureaux d'études, à écouter les avis des autorités compétentes, à travailler en concertation avec les associations.

L'exercice est-il si difficile ?

Des erreurs évidentes ne pourraient-elles être évitées ?

Oui, elles pourraient être évitées. Par exemple, les dispositions du II de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme prévoient l'inconstructibilité des espaces proches du rivage, mais instituent une exception pour des extensions limitées d'une urbanisation existante si elle est justifiée sans le plan local d'urbanisme. Cet effort de justification est rarement fait.

Combien d'autres dossiers en cours ? D'autres PLU sont-ils menacés ?

Plusieurs dossiers concernant dix communes sont en instance.

Les collectivités sont-elles réellement en mesure d'élaborer ces documents, même avec le concours de bureaux d'études ?

Bien sûr, les communes sont en mesure d'élaborer leurs documents d'urbanisme à l'aide des bureaux d'étude. Le problème est politique et non technique. Je l'ai déjà dit et redit, élaborer un document d'urbanisme ne consiste pas à faire plaisir aux uns et aux autres, mais à se demander quelle vision peut-on avoir de la commune à échéance de vingt ou trente ans, en fonction des perspectives démographiques et économiques. Des choix doivent être faits en fonction de cette vision, et traduits en termes réglementaires, quitte à déplaire à certains.

Comment expliquer que les moyens qui entraînent l'annulation

Les documents d'urbanisme à l'épreuve de la justice. Dix-neuf PLU annulés sur 29 communes en quatre ans.

« Ce problème est politique », affirme le président du tribunal administratif de Bastia, Guillaume Mulsant

(Photo Gérard Baldocchi)



de ces documents ne soient pas pointés en amont par les bureaux d'études ?

Je ne peux dire si les bureaux d'études ont averti les municipalités des difficultés possibles ou si celles-ci n'ont pas tenu compte des avertissements. Les bureaux d'études ont un rôle de conseil et tout manquement me paraît de nature à engager leur responsabilité.

Et au niveau préfectoral ?

Je sais que les associations se sont beaucoup plaintes de l'inertie des autorités préfectorales dans le passé. Je dois indiquer qu'elles sont à l'origine de nombreux recours depuis mon arrivée à Bastia à la mi-2011. Par ailleurs, le contentieux de l'urbanisme est complexe et les agents chargés du traitement du contentieux se forment.

On retrouve, dans la plupart de ces dossiers, les associations de défense de l'environnement comme U Levante qui obtiennent satisfaction dans de nombreuses procédures. Elles sont le plus souvent en première ligne, sont-elles décidément les seules remparts contre les irrégularités de ce type ?

Les associations n'ont pas les moyens de suivre toute décision d'urbanisme et tout contentieux leur coûte. Elles font ce qu'elles peuvent. Elles interviennent essentiellement en matière de documents d'urbanisme.

Le PLU d'Ajaccio a été annulé en totalité sur la base d'arguments relatifs à la forme et à la concertation publique, ce n'est pas sans conséquence. Pouvez-vous nous donner votre avis sur cette procédure ?

Le cas d'Ajaccio est particulier dans la mesure où il s'agit d'une annulation pour non-respect des règles de procédure, des particuliers en peine d'obtenir une annulation du zonage de leurs terrains mettant en cause la procédure d'élaboration. Sur le fond, très peu de zones étaient contestées. Ce cas montre le soin nécessaire à chaque étape de la procédure.

Et sur le dossier PLU de Porto-Vecchio ?

Il ne m'appartient pas de m'exprimer au nom de la municipalité de Porto-Vecchio. Je dirai simplement que le plan local d'urbanisme a été annulé pour des raisons de fond et de forme, et que

cette annulation a été confirmée par la cour administrative d'appel de Marseille.

Ces décisions sont mal accueillies et vécues comme une perte de temps en termes de développement. D'autre part, lorsqu'un PLU est annulé, on se réfère généralement à l'ancien POS. N'est ce pas forcément la porte ouverte à de nouvelles contestations ?

Bien sûr ! L'ancien plan d'occupation des sols redevient applicable, sauf pour les zones où le juge a regardées comme non constructibles. En fait, quand la juridiction annule un zonage ou le déclare illégal, les dispositions de l'article L 422-6 du code de l'urbanisme prévoient que les maires ne peuvent accorder des permis de construire dans le secteur concerné que sur avis favorable du préfet. Il ressort de plusieurs contentieux dont le tribunal administratif est saisi que des maires ont pour pratique de ne pas tenir compte de cet avis. Il y a là source incontestable de contentieux.

PROPOS RECUEILLIS PAR HÉLÈNE ROMANI
hromani@corsematin.com

Padduc : « La règle du jeu sera clarifiée »

Selon vous, le Padduc est-il de nature à faciliter le travail des maires, et donc diminuer le nombre de contentieux ?

La réponse ne peut qu'être positive dans la mesure où la règle du jeu sera clarifiée. Maintenant, il faudra que les acteurs présents sur le terrain acceptent de l'appliquer. Il faudra que les documents d'urbanisme élaborés localement soient compatibles avec le Padduc. Le document constitue incontestablement un progrès par rapport au schéma d'aménagement de la Corse.

On dit que le document a une fragilité juridique, est-ce votre avis ?

Dans la mesure où il appartiendra au tribunal de statuer sur la légalité de ce document, il ne m'appartient pas de répondre à cette question aujourd'hui.

« 50 % des permis de construire accordés ne donnent pas lieu à construction »

La loi montagne est-elle plus contraignante encore que la loi littoral ?

Non, elle est plus large.

Quelles sont les sources des problèmes posés par le droit de l'urbanisme en Corse ?

Il faut relativiser le problème dans la mesure où seulement 5

% des permis de construire accordés font l'objet d'un recours alors que 50 % de ces mêmes permis de construire ne donnent pas lieu à construction. Les sources du problème sont multiples. Les causes les plus évidentes tiennent au sentiment que les gens ont que le droit de construire est

indissociable de leur droit de propriété alors que celui-ci ne peut exister que sous réserve de l'intérêt général. Il y a une seconde cause qui tient, soit à la volonté des élus de faire plaisir, soit aux pressions qui s'exercent sur eux. Ce faisant, ils commettent une grave erreur, notamment en ce qui concerne

les zonages des PLU. Les études préalables à la réalisation du Padduc ont montré que des surfaces importantes ont été classées en zones constructibles, probablement de manière illégale, depuis des décennies, sans que les possibilités de construire soient utilisées.

Il est vrai que le prix du terrain est multiplié au minimum par 100. Mais quand l'héritier du terrain qui a payé les droits de succession sur la valeur du terrain constructible veut construire et se voit refuser son permis de construire ou voit celui-ci annulé, il est en droit de se considérer comme lésé et

avec raison. Et ce n'est qu'un exemple. Enfin, il existe des enjeux économiques évidents. Mais le droit de l'urbanisme doit avant tout être regardé comme un outil au service de l'intérêt général et non comme un instrument d'enrichissement.

H. R.