Présentation de l’intervention du 13 décembre 2013 / Colloque Orléans Les grands principes du droit de l’urbanisme

Le droit de l’urbanisme suscite de vives critiques portant sur son instabilité et sur l’insécurité juridique qui en résulte. Comme toute réglementation, la matière est régie par le principe de mutabilité, qui permet et parfois oblige l’administration à adapter la règle aux changements dans les circonstances de fait ou de droit. Mais la mise en œuvre de ce principe prend en la matière une résonnance toute à fait particulière. La fréquence avec laquelle le droit de l’urbanisme évolue soulève en effet des enjeux d’importance, impactant sur le cadre de vie, le droit de propriété, le secteur de l’immobilier. Le législateur est donc constamment à la recherche d’un équilibre entre la nécessité d’assurer une évolution normale et même souhaitable de la réglementation d’urbanisme, et celle de garantir la sécurité juridique des constructeurs, promoteurs, aménageurs. A cet égard, les réformes qui se sont succédé en particulier depuis la loi Urbanisme et Habitat montrent que le législateur n’envisage plus de freiner la mutabilité. Au contraire, cette dernière est désormais pleinement assumée, à travers la mise en place d’une multitude d’instruments qui la facilitent. A cette accélération de la mutabilité de la règle d’urbanisme répondent toutefois un renforcement et une diversification des garanties apportées aux usagers du droit de l’urbanisme contre ses effets préjudiciables. Pour autant, l’équilibre entre mutabilité et sécurité juridique semble bien précaire. Au-delà, les réflexions sur l’application du principe de mutabilité en la matière conduisent à s’interroger sur la nécessité de remettre en cause de la conception même de la règle d’urbanisme.