

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

23 juin 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 3851)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° 966

présenté par  
M. Pupponi  
-----**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 32, insérer l'article suivant:**

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre préliminaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme est complété un article L. 101-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 101-4.* – La réglementation de l'urbanisme, d'ordre public, trouve son origine dans la loi ou le règlement ainsi que dans les conventions et décisions prises conformément aux règles du présent code.

« Tout acte, unilatéral ou synallagmatique, quelle que soit sa forme ou ses signataires, autre que ceux visés à l'alinéa précédent, visant à créer des règles ou procédures d'urbanisme, à les compléter ou à y déroger, est nul et de nul effet. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le code de l'urbanisme prévoit, dans ses articles L. 101-1 à L. 101-3, ses objectifs généraux. Ces dispositions indiquent parfaitement l'objet et le but du droit de l'urbanisme. En revanche, rien n'est précisé en ce qui concerne la nature de ce droit, ce qui peut être considéré comme une lacune regrettable. En effet, le droit de l'urbanisme est un droit de police administrative qui, dès lors, est nécessairement d'ordre public.

Cette qualification a deux conséquences.

Tout d'abord, en dehors des hypothèses expressément prévues par la loi, comme par exemple en matière de PLU, il est interdit de déroger à ses dispositions ou de les adapter. Ensuite, un droit de police et d'ordre public ne saurait faire l'objet d'actes ou conventions, hors les hypothèse où ces

actes et conventions sont expressément prévus par la réglementation, laquelle en précise alors les modalités et le champ d'application.

Ces règles ont besoin d'être rappelées dans la mesure où, malgré leur caractère évident, elles semblent aujourd'hui, dans un certain nombre d'hypothèses, ne pas être respectées. En particulier, il est constaté l'émergence de conventions ou chartes, initiées par des personnes tant privées que publiques, qui tendent à interférer avec les règles et procédures légales d'urbanisme.

Or, il est bien évident qu'un droit de police administrative n'est pas à la disposition de quelque personne privée ou publique que ce soit et ne peut faire l'objet d'aménagements ou de dérogations.

De même, dans la mesure où le droit de l'urbanisme tend à limiter les prérogatives du propriétaire en matière de droit de construire, il ne peut présenter un caractère légal que dans la mesure où les restrictions qu'il pose répondent à des règles de procédure expressément prévues par la loi et qui vérifient la présence de l'intérêt général nécessaire. Aucune autre disposition visant à limiter le droit de propriété ou la liberté de contracter, autre que celles expressément prévues par des textes, ne sauraient ainsi être valablement créée.

Le développement d'une forme d'urbanisme conventionnel, extérieur aux dispositions légales, porte ainsi atteinte au droit fondamental qu'est le droit de propriété mais aussi, parfois, à la liberté des conventions entre personnes privées.

De plus, au regard de l'impératif de sécurité juridique, reconnu par les pouvoirs publics, qui est nécessaire à toute forme d'activité économique, la signature d'actes, qu'ils soient unilatéraux ou synallagmatiques, quelle que soit leur forme, ne peut qu'être de nature, alors qu'ils ne sont prévus par aucun texte, à fragiliser la légitime confiance dans les règles juridiques.

Pour toutes ces raisons, il est nécessaire de préciser clairement le caractère d'ordre public des règles d'urbanisme et les conséquences qui en découlent tenant à l'interdiction des conventions dérogoires ou supplétives.