

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 mai 2018

## LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° 1095

présenté par

M. Cormier-Bouligeon, Mme Bureau-Bonnard, M. Besson-Moreau, Mme Colboc, Mme Marsaud,  
M. Perea, M. Portarrieu et M. Sorre

**ARTICLE 24**

Après l'alinéa 5, insérer les deux alinéas suivants :

« 1° A L'article L. 600-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les articles L. 600-1-1 à L. 600-1-4, L. 600-5 à L. 600-5-1, L. 600-8, L. 600-10, L. 600-13 ne sont applicables qu'aux seules autorisations d'urbanisme ayant pour objet d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la construction de logements définis au IV de l'article L. 302-5 du code de la construction, et la construction de logements dans les zones définies au I de l'article 232 du code général des impôts. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 24 du projet de Loi ELAN vise à restreindre l'accès au juge administratif des justiciables qui contestent des autorisations d'urbanisme, et à augmenter les pouvoirs du juge pour permettre de régulariser les autorisations d'urbanisme illégales en cours d'instance. A la suite et dans le même esprit que la LOI ALUR, plusieurs dispositifs permettent la régularisation des autorisations en cours de contentieux, limitent le référé suspension dans le temps, ouvrent la possibilité de demander des dommages-intérêts contre un requérant abusif etc. L'ensemble de ces dispositifs ainsi que des dispositions relatives aux documents d'urbanisme constituent aujourd'hui le livre VI du code de l'urbanisme.

L'objectif de faciliter et d'accélérer la construction de logements est le motif qui a toujours été avancé pour protéger spécialement les autorisations d'urbanisme.

---

Or dans la très grande majorité des cas, les autorisations d'urbanisme sont délivrées pour des projets privés qui ne servent aucun intérêt général : piscine, vérandas, hôtels, résidences secondaires, logements individuels ou collectifs non sociaux, en dehors de zones tendues etc.

Ce dispositif législatif dérogatoire applicable indistinctement à toutes les autorisations d'urbanisme est unique au monde. Aucun État ne protège autant les constructeurs que la France.

Le juge administratif, juge des libertés publiques et de l'intérêt général se trouve dans la position de mettre en œuvre des pouvoirs exceptionnels et de restreindre son accès pour protéger des décisions qui ne sont prises que dans l'intérêt particulier des demandeurs, sauf lorsque sont en jeu des constructions qui servent l'intérêt général : équipements publics, logements sociaux et logements en zone tendue.

Ce dispositif dérogatoire provoque aujourd'hui un véritable déséquilibre entre les décisions administratives prises dans un intérêt général (décrets, décisions des collectivités territoriales, arrêtés préfectoraux etc..) et les autorisations d'urbanisme prises dans un intérêt privé qui se voient paradoxalement mieux protégées par le juge administratif, dont ce n'est nullement la fonction que de trancher des litiges entre des intérêts privés. Nous nous trouvons aujourd'hui face au paradoxe que le titulaire d'une autorisation d'agrandir sa piscine se voit offrir par le juge la possibilité de régulariser en cours d'instance son autorisation, alors que cette possibilité n'est pas offerte au Premier Ministre lorsqu'un décret est attaqué devant le Conseil d'État !

Ajoutons la complexité du contentieux de l'urbanisme se voit sensiblement augmentée par ces dispositions, et la France s'expose à une nouvelle condamnation par la Cour Européenne des Droits de l'Homme, cette dernière ayant condamné la France dans son arrêt Geouffre de la Pradelle n°12964/87 du 16 décembre 1992 pour atteinte au droit au recours effectif (article 13) au motif que « le requérant était en droit de compter sur un système cohérent qui ménageât un juste équilibre entre les intérêts de l'administration et les siens ; spécialement, il devait jouir d'une possibilité claire, concrète et effective de contester un acte administratif qui constituait une ingérence directe dans son droit de propriété ». Au cas présent, le propriétaire qui souhaite contester une construction portant atteinte à son environnement ne bénéficie plus d'un système cohérent qui ménage un juste équilibre.

Afin de rétablir l'équilibre entre les décisions prises dans l'intérêt général et les autorisations d'urbanisme prises dans un intérêt purement privé et de rester fidèle à l'esprit du dispositif qui est aujourd'hui étendu à toutes les autorisations d'urbanisme, il est proposé d'introduire dans le livre VI du code de l'urbanisme un nouvel alinéa premier à l'article L 600-1-1 du code de l'urbanisme visant à en limiter le champ d'application du dispositif aux constructions d'intérêt général, qui seules justifient une protection particulière du juge.

Par ailleurs, la limitation du bénéfice des dispositions du livre VI aux autorisations d'urbanisme concernant des constructions d'intérêt général, dont la construction de logements sociaux tels que définis pour l'application de la Loi SRU par l'article L 302-5 du code de la construction, est de nature à inciter les constructeurs à inclure dans leurs programmes des logements sociaux afin de bénéficier d'une protection contentieuse.