

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 mai 2025

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT - (N° 1240)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE61

présenté par

M. Vos, M. Barthès, M. Falcon, Mme Grangier, M. Golliot, M. Gabarron, Mme Laporte,
Mme Lavalette, M. Le Bourgeois, M. Patrice Martin, M. Meizonnet, Mme Mélin, M. Rivière,
M. Tivoli, M. Weber, M. Amblard et M. Loubet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:**

Le 1° de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au dernier alinéa, après le mot : « engagée », sont insérés les mots : « par l'auteur du recours ayant conduit à l'annulation définitive du permis de construire, » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : « La juridiction judiciaire saisie ne peut pas prononcer une démolition des ouvrages édifiés si le conseil municipal de la commune d'implantation de la construction, saisi par le propriétaire de la construction ou par le préfet, se prononce défavorablement au regard de l'impact de la démolition sur un lieu de vie, sur les paysages ou sur l'activité économique. L'avis du conseil municipal doit être motivé et prononcé dans un délai de deux mois. L'absence de réponse vaut avis favorable à la démolition. Cet avis est insusceptible de recours ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Visant à assurer un meilleur équilibre entre le respect du droit de l'urbanisme et la protection de propriétaires ayant édifié une construction en exécution d'un permis de construire qui leur a été délivré, la loi du 6 août 2015 a identifié les zones dans lesquelles l'action en démolition peut être engagée dans les suites d'une annulation prononcée par le juge administratif. Près de dix années après l'adoption de ce cadre juridique, le point d'équilibre ne paraît pas encore atteint et nécessite d'apporter des modifications à ce cadre.

1. Tel qu'il est aujourd'hui rédigé, l'article L.480-13 du code de l'urbanisme autorise tout tiers impacté, y compris une association, à engager une action en démolition devant le juge judiciaire, même s'il n'était pas à l'origine du recours devant le juge administratif. Autrement dit, des tiers qui n'ont pas fait de recours en annulation devant la juridiction administrative dans le délai de deux mois prévus par l'article R.600-2 du code de l'urbanisme peuvent profiter d'une annulation obtenue

par un tiers pour engager une action en démolition ou monnayer une absence de telle action. Le présent amendement corrige cette imperfection en limitant l'ouverture de l'action en démolition aux tiers ayant engagé le recours en annulation devant la juridiction administrative et au Préfet.

2. Tel qu'il est rédigé et appliqué par la juridiction civile, l'article L.480-13 du code de l'urbanisme conduit aujourd'hui à une automaticité de la démolition dès lors que la construction en cause, édictée conformément à un permis de construire, prend place au sein d'un des secteurs listés. Cette automaticité conduit à faire abstraction des caractéristiques propres du secteur concerné (à titre d'exemple le site inscrit du Golfe du Morbihan recouvre plus de 20.000 hectares et intègre dans des espaces naturels sensibles que des espaces urbanisés sans caractère spécifique), des caractéristiques du projet (qui peut avoir eu pour effet d'améliorer l'aspect visuel d'une construction existante et son insertion paysagère) et de son impact (lieu d'habitation, activité économique qui s'y est développée). Le présent amendement propose, en conséquence, de donner la faculté au Conseil Municipal, qui apparaît le mieux à même d'appréhender l'enjeu sur son territoire, de s'opposer à une démolition lorsque les enjeux l'exigent. A cette fin, il lui ouvre la faculté, saisi par le constructeur ou le Préfet, de s'y opposer par un avis motivé.

La faculté ainsi ouverte ne remet pas en cause la situation des constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme, qui ne bénéficient d'aucune protection, ni l'éventuelle condamnation au titre de dommages intérêts, prévue au 2° de l'article L.480-13 du code de l'urbanisme.