ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Permis de construire

Question écrite n° 43628

Texte de la question

M. Pierre Quillet appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les injustices existant en matiere de refus de permis de construire. La loi Bosson du 9 fevrier 1994 a permis certaines ameliorations en ajoutant au code de l'urbanisme l'article L. 600-2. Celui-ci permet, en effet, aux petitionnaires s'etant vu refuser illegalement un permis de construire de beneficier du droit des sols existants a la date de ce refus et ce, meme pour le cas ou le POS aurait change a la presentation de la nouvelle demande d'autorisation. Cette loi ne pouvant etre appliquee retroactivement, il souhaiterait savoir s'il ne conviendrait pas de prevoir une indemnisation des petitionnaires n'ayant pu en beneficier. Ces derniers subissent un prejudice resultant de l'impossibilite de realiser leur projet initial illegalement refuse du fait des changements des regles d'urbanisme. Or, le Conseil d'Etat considere par une jurisprudence constante que le prejudice ne serait pas le refus illegal, mais la modification ulterieure du POS. Il applique ainsi, de facon discutable, l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme. En consequence, il aimerait connaitre l'avis de M. le ministre sur cette interpretation et les mesures envisageables pour indemniser sur le fondement du refus illegal les petitionnaires leses.

Texte de la réponse

L'article L. 600-2 du code de l'urbanisme est issu de l'article 3 de la loi no 94-112 du 9 fevrier 1994 portant diverses dispositions en matiere d'urbanisme et de construction. Suivant les propositions du Conseil d'Etat dans son rapport adopte en janvier 1992, « L'urbanisme, pour un droit plus efficace », le legislateur a entendu attenuer les consequences dommageables d'un refus illegal d'autorisation ou d'une opposition illegale a declaration de travaux, lorsque, entre cette illegalite et la confirmation de la demande de permis de construire ou de la declaration, la regle d'urbanisme a evolue de facon defavorable a l'egard du petitionnaire. Celui-ci doit confirmer sa demande ou sa declaration dans un delai de six mois a compter de la notification de l'annulation definitive par le juge administratif du refus ou de l'opposition, afin de beneficier des dispositions de l'article L. 600-2. Le petitionnaire qui ne confirmerait pas sa demande dans les six mois commettrait une imprudence et ne pourrait se prevaloir de l'ignorance de la loi. Le Conseil d'Etat a juge implicitement que cet article L. 600-2 ne s'applique pas aux decisions statuant a nouveau sur une demande d'autorisation, apres annulation du premier refus, lorsque l'annulation du premier refus comme la nouvelle decision sont anterieures a l'entree en vigueur de la loi du 9 fevrier 1994 (CE, 25 novembre 1994, Leducq). La loi n'a en effet pas prevu la retroactivite de cette nouvelle disposition. Par ailleurs, l'article L. 600-2 n'a pas ouvert un droit a l'indemnisation. L'institution d'un tel droit se heurterait au principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme, fixe par l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme. Ce principe connait quelques exceptions, mais celles-ci ne permettent pas de trouver une solution au probleme pose. En tout etat de cause, il convient de rappeler le caractere essentiel de ce principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme. Si les collectivites publiques devaient indemniser ces servitudes, leur action en matiere d'urbanisme serait fortement limitee par des considerations financieres et ne se fonderait plus sur la priorite reconnue de l'interet general, dont les principes d'equilibre et de gestion econome de l'espace qui s'imposent en application des articles L. 110 et L. 121-10 du code de l'urbanisme, et les motifs de qualite d'amenagement et de planification harmonieuse du developpement urbain (habitat, services, activites).

Données clés

Auteur : M. Quillet Pierre
Circonscription : - RPR
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 43628
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : justice
Ministère attributaire : équipement, logement, transports et tourisme

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 17 février 1997
Question publiée le : 7 octobre 1996, page 5256
Réponse publiée le : 24 février 1997, page 961