

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : Urbanisme

Validation constitutionnelle des modifications apportées à l'article L.480-13 du code de l'urbanisme par la loi dite "Macron"

Dans sa décision n° 2017-672 QPC du 10 novembre 2017, le Conseil constitutionnel a validé la constitutionnalité de l'article L.480-13 1° du code de l'urbanisme permettant au juge judiciaire de prononcer, sous conditions, la démolition de constructions, **exclusivement dans les zones limitativement énumérées par le code de l'urbanisme**¹ (*Commentaire Décision n°2017-672 QPC du 10 novembre 2017 - Association Entre Seine et Brotonne et autre - Action en démolition d'un ouvrage édifié conformément à un permis de construire*).

La constitutionnalité de cette restriction territoriale a été posée par les associations Entre Seine et Brotonne et Estuaire Sud lesquelles, après avoir obtenu l'annulation définitive d'un permis de construire d'une maison d'habitation, ont saisi le juge judiciaire d'une action en démolition sur le fondement de l'article L.480-13 du code de l'urbanisme. La construction n'étant pas située dans une des zones limitativement énumérées par cette disposition, ces associations ont, via une question prioritaire de constitutionnalité, contesté cette restriction géographique, laquelle porterait atteinte à plusieurs principes constitutionnels².

S'agissant du respect du principe de responsabilité, le Conseil Constitutionnel rappelle qu'« *en interdisant l'action en démolition prévue au 1° de l'article L. 480-13 en dehors des zones qu'il a limitativement retenues, le législateur a entendu réduire l'incertitude juridique pesant sur les projets de construction et prévenir les recours abusifs susceptibles de décourager les investissements. Il ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général* » (paragr. 8).

Mais surtout, le Conseil rappelle que l'action en démolition demeure recevable dans plusieurs cas :

- dans des zones qui, compte tenu de leur importance pour la protection de la nature, des paysages et du patrimoine architectural et urbain ou en raison des risques naturels ou technologiques qui y existent, la démolition de la construction édifiée en méconnaissance des règles d'urbanisme apparaît nécessaire ;
- sur le fondement du droit commun de la responsabilité civile lorsque la construction a été édifiée sans permis de construire ou en méconnaissance du permis délivré ;
- lorsqu'une construction, tout en étant réalisée conformément à permis, viole une règle de droit privé.

Et en tout état de cause, même lorsque l'action en démolition n'est pas permise, le tiers lésé demeure recevable à obtenir l'indemnisation du préjudice causé par la construction édifiée conformément à un permis de construire annulé.

Le Conseil constitutionnel a ensuite rappelé que cette restriction ne porte pas **atteinte au droit à un recours juridictionnel effectif**. Dans la mesure où la décision d'annulation du permis par le juge administratif a pour seul effet juridique de faire disparaître rétroactivement cette autorisation administrative, la démolition de la construction édifiée sur le fondement du permis annulé constitue une mesure distincte, relevant d'une action spécifique devant le juge judiciaire, et ne découlant pas nécessairement d'une telle annulation.

Enfin, s'agissant des **griefs tirés de la méconnaissance des articles 1°, 2° et 4° de la Charte de l'environnement**, le Conseil constitutionnel les écarte au motif que le législateur a veillé à ce que l'action en démolition demeure possible dans les zones présentant une importance particulière pour la protection de l'environnement.

¹ Rappelons que l'article L.480-13 du code de l'urbanisme relatif à l'action en démolition a été modifié par la loi du 6 août 2015 dite loi "Macron", et une condition supplémentaire **tenant à la localisation de la construction litigieuse** a été ajoutée à la recevabilité de l'action en démolition : l'action en démolition n'est désormais recevable que si la construction litigieuse est située dans l'une des quinze catégories de zones limitativement énumérées aux a à o du 1° de l'article L.480-13.

² Elles ont soulevé une QPC ainsi formulée : « *Les dispositions de l'article L.480-13 1° du code de l'urbanisme, dans leur version issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances portent-elles atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et l'article 4 de la Charte de l'environnement* ».