

# Infractions au droit de l'urbanisme



1



Bazeilles  
ville d'histoire et d'avenir

La réalisation de travaux sans autorisation préalable ou non conformes à l'autorisation délivrée (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable) constitue une infraction au code de l'urbanisme pouvant faire l'objet de poursuites judiciaires. Il s'agit d'un délit.

L'obligation de constater l'infraction découle de l'article 40 du code de procédure pénale qui oblige *"toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit, d'en aviser sans délai le procureur de la République."*

2

Selon les dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, le maire ou le président d'EPCI compétent, qui a connaissance d'une infraction de la nature de celles prévues par les articles L.610-1 et L.480-4 du code de l'urbanisme, doit dresser procès-verbal.

## QU'EST-CE QU'UNE INFRACTION ?

Les infractions d'urbanisme sont très diverses. Constitue notamment une infraction, le fait de :

- réaliser les travaux en l'absence de l'autorisation requise ;
- continuer des travaux nonobstant la décision du juge administratif prononçant la suspension de l'autorisation d'urbanisme ;
- commencer les travaux avant obtention du permis de construire ;
- procéder à un changement de destination sans avoir obtenu l'autorisation requise ;
- commencer les travaux malgré une opposition à déclaration ou un refus de permis ;
- ne pas observer les obligations imposées par le permis de construire ou la DP ;
- avoir obtenu le permis par fraude ;
- exécuter des travaux assez importants chaque année afin d'éviter la péremption du permis ;
- reconstruire à l'identique un bâtiment au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme sans avoir préalablement sollicité de permis de construire sur ce fondement ;
- construire en infraction aux prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels (inondation) annexé au document d'urbanisme applicable.

# QU'EST-CE QU'UNE INFRACTION ?

## Le rôle de l'ABF

l'article L.632-2 du Code du patrimoine subordonne l'autorisation d'urbanisme à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

L'article L.621-32 concerne les travaux aux abords des monuments historiques et des périmètres délimités.

**En principe en secteur protégé tous les travaux se déclarent.**

1. L'ABF a une mission de protection du patrimoine ;
2. L'ABF conseille. Il accompagne les collectivités dans l'analyse du territoire. C'est-à-dire, il apporte son expertise dans la construction des documents d'urbanisme.
3. L'ABF donne son avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme en secteur protégé.

## L'avis de l'ABF

**L'ABF peut donner un avis soit simple soit conforme.** Dans les cas de consultations facultatives l'avis de l'ABF est toujours de type simple.

1. **Avis simple** : dans ce cas, suivre l'avis de l'ABF n'est pas une obligation pour la mairie. En revanche, c'est la commune qui est responsable en cas de recours.
2. **Avis conforme** : c'est l'avis de l'ABF qui est prioritaire et la mairie ou le préfet doivent le suivre.

La réponse de l'ABF peut être **un refus d'autorisation, un avis favorable ou favorable avec des prescription**

## Covisibilité

Ce critère entre en jeu principalement pour les travaux aux abords des monuments historiques.

*« Considérant qu'aux termes de l'article L. 620-30-1 du code du patrimoine : « Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres » ; que la visibilité depuis un immeuble classé ou inscrit s'apprécie à partir de tout point de cet immeuble normalement accessible conformément à sa destination ou à son usage » (CE, 20 janvier 2016, n° 365987).*

En l'absence d'un périmètre délimité des abords (PDA), si vous êtes dans le champ de visibilité d'un monument historique, vous êtes en secteur ABF. Cette information est importante car **le seul à avoir la compétence pour apprécier la covisibilité c'est l'ABF.**

## Recours contre l'ABF

Contactez l'ABF pour trouver un accord amiable.

S'il n'y a pas d'accord, il faut **déposer un recours préalable devant le préfet de la Région.**

Adresser une lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les raisons du recours contre la décision de l'ABF.

Il y a un délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus pour déposer le recours.

Sans réponse dans les deux mois qui suivent c'est signe d'un rejet du recours.

Dernière issue sera alors le recours contentieux.

## Délais pour constater l'infraction ?

Le maire qui a connaissance d'une infraction doit intervenir rapidement afin de la faire cesser ce qui augmente les possibilités de **régularisation** en évitant d'enclencher une poursuite pénale à l'encontre de son auteur.

En effet, dès qu'un procès-verbal a été dressé, le contrevenant sera invité à déposer une demande d'autorisation de permis de construire ou de permis modificatif pour régulariser des travaux entrepris.

La constatation de l'infraction, concrétisée par le procès verbal, peut s'effectuer pendant une durée **de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux.**

Cependant, **la commune peut assigner** le contrevenant au civil (tribunal judiciaire) pendant 10 ans après achèvement des travaux (art. L.480-14 du CU). À l'issue de cette procédure, le juge peut ordonner la mise en conformité des travaux ou la démolition.

## Délais pour constater l'infraction ?

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite réaliser d'autres travaux soumis à permis après les 10 ans de prescription, **la mairie peut refuser ce permis** ([art. L.421-9 du CU](#)). Ce sera notamment le cas si :

- les travaux irréguliers sont dangereux ;
- A été condamné à démolir la construction initiale;
- la construction est en zone protégée (parc national ou site classé) ;
- la construction se situe sur le domaine public ;
- toute la construction a été réalisée sans aucun permis (pour les constructions postérieures à 1943);
- la construction se situe dans une zone où un plan de prévention des risques naturels est applicable (inondation, mouvements de terrain, séisme, avalanches, etc.),

Pour prouver l'ancienneté des travaux, des factures d'artisans seront la meilleure solution. Sinon, des témoignages et photos pourront constituer des éléments de preuves.

## Quels risques en cas de vente du bien immobilier ?

Vendre un bien immobilier édifié sans permis ou comportant des travaux irréguliers est très risqué.

Si l'acquéreur ne connaît pas le caractère illégal du bien qu'il achète, **il s'agit d'un vice caché**. *En effet, il n'aurait sans doute pas acheté le bien ou il en aurait offert un prix moindre.*

C'est également le cas après les délais de prescription pénale et civile puisque l'acquéreur découvre qu'il ne peut plus réaliser de nouveaux travaux soumis à autorisation d'urbanisme !

L'acquéreur qui découvre ce vice caché est en droit de demander au vendeur des dommages-intérêts, voire l'annulation de la vente (C.cass., 3<sup>ème</sup> civ. 10/06/21).



# Quelles sont les personnes pénalement responsables des infractions d'urbanisme ?

- Les personnes physiques : utilisateurs ou bénéficiaires des travaux irrégulièrement érigés ;
- Les personnes morales, bénéficiaires des travaux irréguliers ;
- Les responsables de l'exécution des travaux, les constructeurs et les différents intervenants à la construction ;

## Les sanctions encourues

L'article L. 480-4 du code de l'urbanisme prévoit que les personnes mentionnées ci-dessous peuvent être punies d'une « **amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6.000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable (...)** soit, dans les autres cas, un montant de 300.000 euros ».

En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

### **Les personnes morales encourent une sanction plus sévère que les personnes physiques.**

En vertu de l'article 131-38 du code pénal, **les personnes morales encourent le quintuple** de l'amende encourue par les personnes physiques ainsi que des peines complémentaires prévues à l'article L. 480-4-2 du code de l'urbanisme (interdiction d'exercer une fonction si l'activité a facilité la réalisation de l'infraction, exclusion des marchés publics, peine d'affichage de la décision, etc.).

# Schéma simplifié du circuit d'un procès-verbal établi par le maire

10

