

SPECIAL URBANISME

Edito

Au sein de la commune, le Maire détient le pouvoir de police en matière d'urbanisme, sur le fondement de l'article L 2212-2 du code général des collectivités territoriales. Il est tenu de traiter les situations irrégulières au regard des règles d'urbanisme et les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont toujours accomplis au nom de l'Etat.

Ainsi, depuis le début de notre mandat, j'ai été amené à intervenir pour préciser la réglementation en terme de travaux, allant même jusqu'à devoir les faire interrompre, dans l'attente d'une régularisation du dossier administratif et d'une autorisation d'entreprendre ces travaux.

Ces faits ne sont qu'une partie des manquements au respect des règles qui fixent les obligations des propriétaires **PREALABLEMENT** à l'ouverture des travaux. J'insiste fortement sur le **PREALABLEMENT**.

Il en va de même pour les artisans ou entreprises qui négligent (parfois ?) souvent leur devoir de conseil auprès de leur client dans le respect de ces règles d'urbanisme.

Aussi, il nous a paru indispensable, de rappeler les différentes procédures à mettre en œuvre dans tout projet immobilier, pour que chacun d'entre vous puisse appréhender la réalisation de ses travaux, l'implantation d'un abri de jardin, un changement de destination, un agrandissement etc... dans un cadre légal et formel.

Le Maire

Les autorisations d'urbanisme

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que les travaux sont conformes aux règles d'urbanisme. En fonction du type de projet et du lieu, il est **obligatoire** de déposer une demande de permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable de travaux. Il existe plusieurs demandes pour des objets précis :

- [Certificat d'urbanisme](#)
- [Déclaration préalable de travaux \(DP\)](#)
- [Permis de construire](#)
- [Permis d'aménager](#)
- [Permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager](#)
- [Permis de démolir](#)
- [Transfert d'un permis de construire ou d'aménager](#)
- [Contestation d'une autorisation d'urbanisme...](#)

Nous ne traiterons dans ce numéro que des deux principales autorisations :

La déclaration préalable de travaux et le permis de construire

► La déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un document qui permet aux autorités administratives de vérifier qu'un projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur. Cette déclaration concerne les travaux ou les aménagements non soumis à permis. Elle a une durée de validité de 2 ans. Les travaux doivent débuter dans ce délai après l'obtention du document.

La déclaration préalable de travaux est exigée pour :

- la création d'une emprise au sol ou une surface de plancher de plus de 5 m² et inférieure ou égale à 20 m².
- les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (hors ravalement)
- les changements de destination d'un bâtiment existant
- les travaux sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément dûment identifié.
- les changements de destination d'un bâtiment existant
- les travaux sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément dûment identifié.

► Le permis de construire

Le permis de construire est une autorisation administrative préalable à l'édification de nouvelles constructions, ainsi qu'à l'évolution de certaines constructions existantes, dans le respect du droit de l'utilisation des sols.

Le permis de construire est une autorisation requise pour :

- les constructions nouvelles, même lorsqu'elles ne possèdent pas de fondation
- les travaux sur des constructions existantes : travaux impliquant la création de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- Les changements de destination de constructions existantes.

Dans tous les cas, le dépôt de votre demande ne veut pas dire commencement des travaux. Seuls les documents vous autorisant à réaliser les travaux, déterminent la date de lancement des travaux. Il ne doit pas y avoir de réserve émise.

Les risques encourus en cas de travaux réalisés sans autorisation d'urbanisme

A des fins dissuasives, mais aussi pour réprimer les comportements contraire aux règles d'urbanisme, le législateur a associé droit pénal et droit d'urbanisme. Ainsi la majorité des comportements ne respectant pas le droit de l'urbanisme ou une procédure d'autorisation soumise au contrôle de l'Administration, est susceptible de constituer une infraction pénale.

Les dispositions pénales sont issues des articles L. 480-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Un simple procès-verbal établi par une autorité compétente suffira à prouver la matérialité de l'infraction, le procès-verbal faisant foi jusqu'à preuve du contraire.

Selon l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme, les peines sanctionnant les délits urbanistiques peuvent être prononcées contre les « **utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux** ».

Les sanctions encourues en la matière sont onéreuses :

- peines d'amendes de 1 200 € à 6 000 € par m² de surface construite, démolie ou rendue inutilisable si les travaux incriminés ont eu pour conséquence de créer ou de supprimer des m² de surface de plancher ; jusqu'à 300 000 € dans les autres cas...
- **Au niveau fiscal, l'imposition est due et ce même si la construction est illégale ou non conforme.**
- **La taxe d'aménagement** : Il s'agit d'une taxe fixée par la commune, le département ou la région, due lors du dépôt du permis de construire. **Dans ce cas elle sera acquittée lors de la régularisation**, sachant qu'elle peut être majorée à hauteur de 80% du montant dû.

Il existe une solution : la régularisation

Les travaux que vous avez entrepris sont achevés et vous avez omis de les déclarer. Il est encore temps de **régulariser** votre situation auprès de votre commune.

Permis de construire après travaux : MIEUX VAUT TARD QUE JAMAIS

Tout projet est soumis à la validation préalable des services d'urbanisme et au respect des règles en vigueur. **L'absence de déclaration**, volontaire ou non, représente une **infraction**. La régularisation ne met donc pas fin aux poursuites pénales mais limite les peines encourues.

Comment faire une demande de permis de construire après travaux ?

Il n'existe pas de demande spécifique pour la régularisation. En effet, la demande s'effectue avec un dépôt d'un dossier à la mairie tout comme la procédure classique. Toutefois, la **régularisation** de votre projet de construction doit prendre en compte **l'intégralité** de votre bâtiment et non pas le projet de construction en question uniquement. A noter : vous pouvez inscrire dans le formulaire [Cerfa n°13406*06](#) du permis de construire ou dans le formulaire [Cerfa n°13404*06](#) de la déclaration préalable que le dossier porte sur une **régularisation** dans la partie "**courte description de votre projet**", avec la date d'achèvement des travaux.

Le 9 août dernier, c'est cette solution que le Conseil municipal a choisi d'ouvrir jusqu'à mi-octobre 2021, pour permettre la régularisation des travaux réalisés sans aucune formalité. Passé ce délai, nous serons dans l'obligation de faire respecter les obligations qu'impose le Code de l'Urbanisme.