



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

POS

Question écrite n° 17358

Texte de la question

M. Jean Falala signale à M. le ministre du logement que les communes constatent de nombreuses divisions d'immeubles dont certaines d'entre elles n'exigent aucune autorisation administrative (permis de construire ou déclaration de travaux). Cette situation a notamment des conséquences au regard du respect des normes de stationnement. En effet, les immeubles en question n'ont souvent aucune possibilité technique permettant d'intégrer les nouvelles places nécessaires au nouveau programme et, par ailleurs, l'administration, n'ayant aucune connaissance de ce type de travaux puisque non soumis à la procédure de permis de construire ou de déclaration de travaux, ne peut contrôler la réalisation effective de places de stationnement, voire recouvrer la taxe pour non-réalisation des aires de stationnement (art. L. 421-3 du code de l'urbanisme). Il a déjà été répondu à plusieurs questions de parlementaires que les maires pouvaient faire appliquer leur POS par leur pouvoir de police municipale au titre des articles L. 160-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il semble difficile de procéder de la sorte, par voie de procès-verbal, et de demander au procureur de la République de faire appliquer le POS de la commune, au risque de voir certaines plaintes classées sans suite. Enfin, la jurisprudence des deux ordres de juridiction (administrative et judiciaire) étant contradictoire sur ce point, les contrevenants se sentent protégés contre toute action contentieuse. Il lui demande s'il ne lui semble pas envisageable de soumettre les divisions d'immeubles, sans modifications extérieures, à une demande d'autorisation préalable d'aménagement, afin de pouvoir maîtriser les conséquences au regard du POS, en matière d'aires de stationnement, mais aussi de raccordements au tout-à-l'égout, d'espaces verts à créer des que l'on crée plus de vingt logements.

Texte de la réponse

Les dispositions des plans d'occupation des sols (POS), notamment celles relatives aux accès, à l'assainissement et au nombre de places de stationnement, sont applicables à tous les travaux et aménagements réalisés sur le territoire de la commune, que ceux-ci soient soumis ou non à autorisation ou à déclaration. Le contrôle du respect de ces dispositions soulève peu de problèmes lorsqu'une autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou une déclaration de travaux est requise. Il est effectivement plus délicat à mettre en œuvre dans le cas contraire, a fortiori lorsque les travaux et aménagements concernés ne sont pas ou sont peu visibles de l'extérieur et qu'ils se multiplient. L'attention du Gouvernement est ainsi de plus en plus fréquemment appelée sur les divisions de grands logements ou de pavillons en studios ou en petits appartements, sans aucune modification de l'aspect extérieur des bâtiments notamment, et sur les conséquences de ces transformations en matière d'hygiène, de sécurité, de stationnement, etc. lorsque ces transformations ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme et qu'en dépit des dispositions répressives du code de l'urbanisme et de leur mise en œuvre, le respect de ces règles ne peut être garanti. Sensibles à ce problème, le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme et le ministre du logement viennent de charger leurs services respectifs d'une réflexion et de propositions sur ce point. La création d'une nouvelle procédure d'autorisation préalable visant les travaux d'aménagement hors du champ d'application des autorisations d'urbanisme, qui est proposée par l'honorable parlementaire, sera examinée dans ce cadre. Elle n'est toutefois pas la seule réponse possible au problème posé, en raison notamment des difficultés que son application est susceptible de soulever. Quoi qu'il en soit, et dans l'attente des résultats de cette réflexion, la

mise en oeuvre des dispositifs existants (articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme) constitue une réponse pertinente aux travaux irrégulièrement entrepris ou réalisés et un moyen non négligeable de garantir l'effectivité des règles d'urbanisme et l'égalité des citoyens devant ces règles. Le refus du juge répressif d'apprécier les incidences d'un changement de destination sur les règles d'urbanisme (cf. Crim, 11 février 1992, Cme de Cassis), dont il ne saurait être systématiquement préjugé, ou les contradictions de la jurisprudence administrative et de la jurisprudence judiciaire, plus apparentes que réelles, ne peuvent faire obstacle à la constatation de ces infractions.

Données clés

Auteur : [M. Falala Jean](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17358

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : équipement, transports et tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 août 1994, page 3981

Réponse publiée le : 31 octobre 1994, page 5444