



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 56467

Texte de la question

M. Frédéric Cuvillier attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur la problématique des divisions d'immeubles d'habitation en plusieurs logements. En effet, puisqu'à ce jour la voie contentieuse constitue la seule possibilité de recouvrer les sommes dues au titre de la participation pour aire de stationnement non réalisée en l'absence d'autorisation d'urbanisme, il convient que des précisions puissent être apportées quant aux modalités de mise en oeuvre de l'action contentieuse dans ce cadre. En effet, la constatation des infractions au code de l'urbanisme par des agents municipaux commissionnés à cet effet se heurte à certaines difficultés : se trouvant légalement dans l'incapacité de pénétrer à l'intérieur d'un immeuble, à moins d'y être invités, ces agents ne peuvent recueillir qu'un faisceau d'indices laissant à penser que des travaux de division ont effectivement été réalisés (nombre de boîtes aux lettres, de sonnettes...). Néanmoins, aucun de ces éléments ne permettra de déterminer la date exacte de division. Dès lors, la question se pose de déterminer quel est le point de départ exact de la prescription triennale de l'infraction aux règles de fond du plan local d'urbanisme relatives au stationnement. Doit-on considérer, s'agissant de travaux intérieurs, que seule la déclaration du propriétaire à l'administration fiscale pourrait permettre à la collectivité d'avoir connaissance de la division et de sa date de réalisation ? Qu'en est-il, toutefois, lorsque cette déclaration n'a pas été réalisée par le propriétaire ? Aussi, il lui demande d'apporter toutes les précisions qu'il jugera nécessaire pour permettre aux agents assermentés de mener à bien leur mission.

Texte de la réponse

La transformation d'un immeuble d'habitation en plusieurs logements entraînant seulement un réaménagement intérieur sans changement de destination, ni création de surface supplémentaire, ni modification de façade, n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme. La participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement exigée des constructeurs qui ne peuvent satisfaire aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme en matière de réalisation de stationnement est prévue par les articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme. En vertu de l'article L. 332-28 du même code, le fait générateur de la participation est le permis de construire ou les prescriptions faites par l'autorité compétente, à l'occasion d'une déclaration préalable. En l'absence de fait générateur, les travaux qui ne sont soumis ni à permis de construire ni à déclaration préalable ne rendent pas exigible la participation. En revanche, en vertu de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'utilisation des sols. Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles relatives au stationnement des véhicules, fixées par le plan local d'urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logement. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu de limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser et il ne peut être tenu quitte de ses obligations par le versement de la participation prévue à l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme. Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme tombe sous le coup des dispositions des

articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente, qui peut notamment avoir connaissance des travaux de transformation par l'augmentation du nombre de foyers fiscaux, doit faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délai au procureur de la République. L'autorité compétente et les agents commissionnés disposent, à cet effet, de moyens d'intervention. En effet, l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme leur confère un droit de visite de la construction pendant les travaux et durant trois ans, à compter de leur achèvement, l'obstacle mis à ce droit de visite faisant d'ailleurs l'objet d'une incrimination spécifique (art. L. 480-12 du code de l'urbanisme). En raison de l'appréciation extensive dans la jurisprudence de la notion de domicile, les constatations effectuées par les agents commissionnés à l'intérieur d'une propriété supposent l'accord préalable de l'occupant (accord manuscrit ou accord verbal consigné dans le procès-verbal). En cas de refus d'accès à la propriété, l'agent doit consigner le refus opposé dans le procès-verbal et transmettre celui-ci au procureur de la République, qui peut ordonner une enquête préliminaire, voire saisir un juge d'instruction en vue d'ordonner une visite domiciliaire (Rép. Min. n° 74 351, JOAN, 31 janvier 2008, p. 1 094). En tant qu'infraction aux règles de fond des documents d'urbanisme, la non-réalisation des aires de stationnement prescrite dans le plan local d'urbanisme est soumise à la prescription triennale de droit commun, qui commence à courir à la date d'achèvement des travaux de transformation de l'immeuble. La preuve de la non-prescription de l'action publique, incombant au procureur de la République, la transmission du procès-verbal d'infraction lui laisse l'opportunité de diligenter une enquête préliminaire, au cours de laquelle les enquêteurs pourront mener les investigations nécessaires à la détermination de la date d'achèvement des travaux, celle-ci pouvant être prouvée par tous les moyens (photos, constats d'huissier, imposition foncière, production de factures).

Données clés

Auteur : [M. Frédéric Cuvillier](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56467

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juillet 2009, page 7329

Réponse publiée le : 10 août 2010, page 8768