



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 56468

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, à la question de savoir quelles dispositions pourraient être envisagées afin de maîtriser les enjeux liés à l'absence de formalités pour les divisions d'immeubles (question écrite de M. le député Jean-Louis Léonard publiée au Journal officiel du 9 octobre 2007), Monsieur le ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables a alors réaffirmé que les divisions d'immeubles ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme lorsqu'elles n'ont pour effet ni de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble ni d'en changer la destination (réponse publiée au Journal officiel du 26 février 2008). Cette réponse laisse, par conséquent, pour seule option à l'autorité municipale la mise en oeuvre de la voie contentieuse afin de recouvrer les sommes qu'elle aurait dû percevoir au titre de la participation pour aire de stationnement non réalisée. Cette alternative apparaît peu satisfaisante à double titre : tout d'abord, parce qu'elle exclut toute possibilité de régularisation amiable, conduisant ainsi l'administré directement devant les juridictions judiciaires (tribunal d'instance, de grande instance ou tribunal correctionnel). Cette situation se révèle peu confortable au regard du rapport de proximité et de confiance existant entre l'élu local et ses administrés. En outre, elle laisse à l'appréciation souveraine de la juridiction saisie le montant des dommages-intérêts qui sera alloué à la collectivité eu égard au préjudice financier subi. Il s'agit d'une solution bien peu équitable dans la mesure où le pétitionnaire dont le projet nécessite le dépôt préalable d'une autorisation d'urbanisme se verra appliquer, sans qu'il ne soit laissée aucune marge de manoeuvre à l'autorité compétente, le montant de la participation pour aire de stationnement non réalisée fixé par délibération du conseil municipal. En conséquence, il paraît souhaitable que des mesures nouvelles soient édictées afin d'éviter la mise en oeuvre systématique de la solution contentieuse par la collectivité. Aussi, il lui demande quelle harmonisation il pense pouvoir mettre en place afin d'assurer le traitement équitable des cas de divisions soumises à autorisation et celles qui ne le sont pas.

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. La commune ne pouvant recouvrer des sommes au titre de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, faute de fait générateur, peut cependant demander la réparation du préjudice subi du fait de la violation des prescriptions d'urbanisme en matière de stationnement devant les juridictions judiciaires (Civ 3°, 23 novembre 2005, bull. III n° 227). L'évaluation du montant des dommages et intérêts pouvant être alloués à la commune relève bien sûr de l'appréciation souveraine des juges du fond, en fonction du préjudice réellement subi par cette dernière. Néanmoins, dans l'arrêt précité, la commune avait chiffré son préjudice en référence aux dispositions du code de l'urbanisme relatives à la participation pour non-réalisation d'aire de stationnement, sans encourir la censure de la Cour de cassation.

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 : 56468

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 8769