



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

permis de construire

Question orale n° 677

Texte de la question

M. Sauveur Gandolfi-Scheit attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les sanctions des constructions irrégulières en zone sensible ou protégée. En effet, en tant que maire du département de Haute-Corse, il ne peut que constater avec désarroi le nombre de plus en plus important de constructions illégales qui bafouent nos règles d'urbanismes. Notamment dues à notre diversité topographique, les difficultés d'accès aux propriétés privées où sont édifiées ces constructions nous rendent le contrôle difficile et parfois irréalisable. Les communes souvent alertées par des tiers se trouvent devant les faits accomplis. Lorsque la commune a connaissance de l'édification de telles constructions, le délai de prescription des sanctions pénales de trois ans, suivant l'achèvement des travaux, est revendiqué par les contrevenants ce qui a pour effet de valider leurs infractions et d'encourager ce genre de pratique. Dans ces conditions, il lui demande dans quelles mesures pourrait être mise en place des exceptions aux sanctions pénales au même titre que celles existantes pour les sanctions administratives, et plus particulièrement pour les zones protégées et les zones sensibles, afin que la réalisation irrégulière de ces constructions ne soit pas effacée par le temps.

Texte de la réponse

RENFORCEMENT DES SANCTIONS DES CONSTRUCTIONS IRRÉGULIÈRES EN ZONE SENSIBLE OU PROTÉGÉE

M. le président. La parole est à M. Sauveur Gandolfi-Scheit, pour exposer sa question, n° 677, relative au renforcement des sanctions des constructions irrégulières en zone sensible ou protégée.

M. Sauveur Gandolfi-Scheit. Madame la ministre du logement et de l'égalité des territoires, ma question porte sur les sanctions relatives aux constructions irrégulières en zone sensible ou protégée. En ma qualité de maire d'une commune de Haute-Corse, je ne peux que constater avec désarroi le nombre de plus en plus important de constructions illégales qui bafouent nos règles d'urbanisme.

Les difficultés d'accès aux propriétés privées où sont édifiées ces constructions – difficultés notamment dues à notre diversité topographique – rendent le contrôle difficile et parfois irréalisable. Les communes, souvent alertées par des tiers, sont mises devant le fait accompli. Très souvent, lorsque la commune a connaissance de l'édification de telles constructions, les contrevenants invoquent le délai de prescription de trois ans suivant l'achèvement des travaux. Cela a pour effet de valider leur infraction, et encourage ce genre de pratiques.

Dans ces conditions, je souhaiterais savoir dans quelle mesure des exceptions aux délais de prescription pourraient être mises en place. Ces délais sont actuellement trop courts, notamment pour les zones protégées et pour les zones sensibles. Cela permettrait d'éviter que les conséquences pénales de la réalisation de ces constructions illégales soient effacées par le temps.

D'autre part, ne pourrait-on pas envisager de revoir et de simplifier les dispositions relatives aux procédures de

démolition des constructions réalisées sans permis de construire ? Inscrire dans la loi que les constructions réalisées sans permis ne pourront jamais être régularisées, et qu'elles devront être détruites, permettrait de dissuader les contrevenants.

M. le président. La parole est à Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires.

Mme Sylvia Pinel, ministre du logement et de l'égalité des territoires. Monsieur le député, vous appelez mon attention sur les sanctions des constructions irrégulières en zone sensible ou protégée. En premier lieu, je vous rappelle que le fait d'exécuter des travaux en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible de sanctions pénales. Ces sanctions peuvent aboutir au prononcé d'amendes, comme vous l'avez souligné, mais aussi, en cas de récidive, à des peines de prisons. De plus, elles peuvent être accompagnées d'une obligation de démolition de la construction irrégulière. Si le bénéficiaire de la construction irrégulière ne procède pas aux travaux de démolition ordonnés par le juge, ceux-ci peuvent être réalisés d'office aux frais du contrevenant.

Comme vous l'avez rappelé, l'infraction pénale doit être constatée dans le délai de trois ans à compter de l'achèvement des travaux. Pendant ce délai, le maire dispose de la possibilité de visiter les constructions en cours afin d'effectuer toute vérification utile. Je suis pleinement consciente des difficultés rencontrées par les maires dans l'exercice de leurs missions de police de l'urbanisme. C'est pourquoi nous avons engagé une réorientation des missions des services déconcentrés de l'État compétents en matière d'application du droit des sols vers un appui accru aux maires en matière de contrôle du respect des règles d'urbanisme.

Mme Sylvia Pinel, ministre. Compte tenu notamment de cette réorientation, le délai de prescription de trois ans semble suffisant à la constatation des infractions. Je vous indique par ailleurs que ce délai peut être interrompu dans les conditions de droit commun.

J'ajoute qu'à l'issue de ce délai de prescription pénale de trois ans, les taxes d'urbanisme et les amendes fiscales demeurent exigibles. Le maire peut donc toujours poursuivre fiscalement le bénéficiaire de la construction irrégulière. Il s'agit là d'un élément de nature à dissuader les auteurs des pratiques que vous dénoncez à juste titre. Je précise que les services de l'État sont à votre disposition pour travailler au cas par cas sur les dossiers que vous souhaitez nous signaler.

M. le président. La parole est à M. Sauveur Gandolfi-Scheit.

M. Sauveur Gandolfi-Scheit. Malheureusement, il y a énormément de cas de ce type et seulement de petites peines, des contraventions de rien du tout. Les maisons, bâties sans permis de construire, ne sont pas détruites. Or, avec les COS qui aujourd'hui ne signifient presque plus rien, tout le monde va faire n'importe quoi non seulement sur le littoral, chez nous, mais aussi ailleurs. Étant donné qu'il n'y a jamais eu aucune démolition et qu'il n'y a qu'une toute petite amende, les gens profitent de la situation. Il faudrait porter le délai de trois ans à une dizaine d'années.

Données clés

Auteur : [M. Sauveur Gandolfi-Scheit](#)

Circonscription : Haute-Corse (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 677

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 mai 2014](#), page 3935

Réponse publiée au JO le : [28 mai 2014](#), page 3529

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le [20 mai 2014](#)