

1

Les infractions aux règles de procédure

Les infractions aux règles de procédure recouvrent l'exécution de travaux :

- en l'absence de toute décision expresse ou tacite émanant de l'autorité compétente, après le retrait, l'annulation ou la péremption de la décision initialement accordée,
- en l'absence de toute demande ou déclaration, ou malgré le refus d'autorisation ou le sursis à statuer,
- en cas d'autorisation obtenue par fraude.

L'essentiel des infractions constitue des délits, seules quelques contraventions subsistent dans le code de l'urbanisme :

- l'entrave à la visite par l'homme de l'art d'un immeuble de secteur sauvegardé ou de restauration immobilière (art R.313-37 du CU),
- l'entrave à l'exercice du droit d'inspection des terrains aménagés pour le camping et le caravanage (art R.480-6 du CU).

2

Les infractions aux règles de fond

Une règle de fond est une disposition juridique qui édicte une norme ou habilite l'autorité administrative à prononcer un refus ou une prescription.

Les règles de fond nationales

Donnent lieu à sanction pénale édictée à l'article L.480-4 du CU, l'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de fond énumérées à l'article L.610-1, à savoir :

- le règlement national d'urbanisme (L.111-1 et R.111-1 et suivants ; les articles R.111-2, 4; 15 et 21 s'appliquent même en présence d'un PLU/PLUi ou d'une carte communale) ;
- la règle de la constructibilité limitée (L.111-3) ;
- les directives territoriales d'aménagement et de développement durable dans les conditions de l'article L.172-1 ;
- l'interdiction des constructions dans les espaces non urbanisés le long des grands axes routiers (L.111-6).

Les règles de fond locales

Est pénalement sanctionnée la méconnaissance des règles de fond locales suivantes visées à l'article L.610-1 du CU :

- les règles édictées par les PLU (L.151-1) ;
- les règles relatives à la protection des espaces naturels sensibles (L.113-12).

Les violations aux règles de fond sont généralement plus difficiles à régulariser que les violations aux règles de procédure.

Plusieurs situations peuvent se présenter :

- Une autorisation était nécessaire, mais elle n'a pas été obtenue et les règles de fond, dont elle permettait de vérifier le respect, ont été méconnues.
- Une autorisation était nécessaire et elle a été obtenue, mais son bénéficiaire ne s'y est pas conformé et, de ce fait, les règles de fond n'ont pas été respectées. Dans cette hypothèse, la preuve du manquement peut être efficacement apportée par la confrontation des plans remis à l'autorité compétente pour l'obtention de l'autorisation avec les plans de l'opération telle qu'elle a été réalisée ou tout autre document permettant d'en établir la preuve (relevés, photographies, etc.).
- Une autorisation n'était pas nécessaire, mais les règles de fond devaient être respectées et ne l'ont pas été. C'est l'exemple d'un stationnement de caravane inférieur à 3 mois dans une zone où le stationnement est interdit.
- Une autorisation a été délivrée sous réserve de l'observation de prescriptions qui n'ont pas été prises en compte (aspect extérieur des bâtiments, normes de stationnement, etc.).

Les règles de procédure sur les autorisations d'urbanisme les plus communément utilisées :

- sur le permis de construire : L.421-1, R.421-1, R.421-14 à 16 ;
- sur la déclaration préalable : R.421-9 à 12, R.421-17, R.421-23 à 25 ;
- sur le permis d'aménager : R 421-19 à 22 ou le permis de démolir : R 421-27 à 28.

3

Les conditions de l'occupation du sol

Conditions de l'occupation du sol	Infractions	Remarques
Desserte des terrains	<ul style="list-style-type: none"> · Implanter une construction en méconnaissance des règles relatives : <ul style="list-style-type: none"> * aux voies d'accès et de desserte, * aux réseaux d'eau potable ou d'eaux usées, * aux réseaux d'assainissement lorsqu'ils existent, * accessoirement aux autres réseaux · Lorsque le document d'urbanisme applicable interdit certains de ces travaux, il y a infraction bien qu'aucune autorisation ne soit nécessaire à la réalisation. 	Ces manquements demeurent souvent régularisables même postérieurement à la réalisation du projet.
Dimension et forme des terrains	Réalisation d'une construction sur un terrain ne répondant pas aux caractéristiques définies pour bénéficier d'une autorisation.	
Implantation des constructions et emprise au sol	Édification d'une construction en méconnaissance des règles définissant : <ul style="list-style-type: none"> · les distances devant être respectées par les bâtiments par rapport aux emprises publiques, · l'alignement, par rapport aux limites séparatives, des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété, · l'emprise au sol, · la distance devant être respectée par rapport à la limite parcellaire (R.111-17), · la distance entre les bâtiments sur une même propriété (R.111-15). 	Ces manquements sont graves et ne sont pas facilement régularisables. Ils peuvent susciter des conflits entre voisins. Ils portent atteinte à la norme juridique déterminant la morphologie du milieu bâti.
Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> · Dépassement de la hauteur maximale autorisée. · Inobservation du minimal de hauteur prescrit. 	Ces infractions sont graves. Elles portent atteinte à la silhouette du milieu urbain.
Aspect extérieur des constructions	Édifications ne respectant pas : <ul style="list-style-type: none"> · les prescriptions architecturales. · les prescriptions relatives à l'aspect extérieur du bâtiment dans le secteur considéré. 	L'appréciation de cette infraction est délicate du fait de la difficulté à apprécier s'il y a achèvement des travaux.
Stationnement des véhicules	<ul style="list-style-type: none"> · Non réalisation des aires de stationnement · Insuffisance des places de stationnement compte-tenu de l'importance des bâtiments et des normes de stationnement applicables. 	Les insuffisances de places de stationnement peuvent avoir des conséquences importantes et sont difficiles à constater. Les travaux peuvent être régularisés sur des terrains à faible densité de construction mais sont impossibles à régulariser sur des terrains à densité élevée ou de faibles dimensions.
espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> · Non réalisation, conjointement à une construction, des espaces libres nécessaires et généralement prescrits. · Non respect des normes de plantation applicables au secteur considéré. 	S'il s'agit d'une prescription fixée par l'autorisation, la difficulté résidera dans la fixation de l'achèvement des travaux qui fera courir le délai de prescription (3 ans).

