



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

maires

Question écrite n° 37643

Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur la cession de locaux à vocation mixte (habitation et activité) érigés dans une zone d'activité avec un règlement d'urbanisme communal précisant que l'habitation y est autorisée à condition qu'elle soit impérativement liée à l'activité. Il lui demande quelles sont les contraintes pour le vendeur et pour le maire de la commune au moment de la cession ; il souhaiterait savoir si le maire doit s'assurer qu'il n'y a pas changement de destination du local et si, lorsque le vendeur cesse son activité et annonce qu'il ne trouve que des acquéreurs intéressés par l'habitation, le maire peut s'opposer à la cession.

Texte de la réponse

Un permis de construire est toujours instruit et accordé en fonction de la ou des destination(s) déclarée(s) dans le dossier de demande. En conséquence, la construction ne sera conforme aux règles d'utilisation du sol en vigueur que si elle respecte la ou les utilisation(s) ainsi autorisée(s). Si des locaux ont été construits sur la base d'une vocation mixte (habitation et activité), celle-ci doit être maintenue sous peine de commettre une infraction pénale au code de l'urbanisme telle que définie par l'article L. 480-4 dudit code. « Le fait d'exécuter des travaux (...) en méconnaissance d'un permis de construire (...) est puni d'une amende (...). En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. » Si le changement de destination est opéré sans travaux, l'article L. 160-1 du code de l'urbanisme assimile à une infraction pénale tout mode d'utilisation du sol qui ne respecterait pas les règles en vigueur dans la zone : « (...) en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations visées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus ». Dans cette logique, toute évolution de la destination reconnue à un bâtiment doit d'ailleurs être précédée de l'obtention d'un permis de construire en cas de modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment (art. R. 421-14 du code de l'urbanisme) ou, à défaut, d'une déclaration préalable dans tous les autres cas (art. R. 421-17 b) du code de l'urbanisme. Ainsi, le changement de la destination d'un local non conforme au document d'urbanisme doit-il être sanctionné, dans les trois ans à compter de la date d'achèvement des travaux ou de ce changement, par un procès-verbal supposant la mise en oeuvre de la police pénale de l'urbanisme dont le maire est détenteur au nom de l'État.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37643

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 décembre 2008, page 10811

Réponse publiée le : 19 mai 2009, page 4857