



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 73840

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann 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 le fait qu'avec le nouveau régime des permis de construire, les demandeurs ne sont pas obligés de préciser la configuration intérieure des immeubles. Ainsi, pour un petit immeuble collectif, un demandeur peut très bien indiquer que le permis concerne cinq logements mais configurer les locaux pour en créer sept. Il en résulte un problème important pour les communes concernées car, bien souvent, leur plan local d'urbanisme (PLU) prévoit un minimum par logement pour les places de parkings extérieurs et de garages. Certains promoteurs peu scrupuleux ont donc trouvé le moyen de contourner indirectement les obligations du PLU. Face à une telle situation, elle lui demande quelles sont les solutions envisageables.

Texte de la réponse

Une déclaration minimisant le nombre de logements afin de réduire le nombre de places de stationnement à construire ou le montant de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement à acquitter expose le constructeur à plusieurs risques. Il encourt tout d'abord des risques sur le plan contentieux, à la fois sur le plan pénal et sur le plan civil. L'administration dispose du droit de visite et de communication pendant toute la durée des travaux et jusqu'à trois ans à compter de leur achèvement, ainsi que du droit d'effectuer un récolement des travaux pendant trois mois à compter de l'achèvement (art. 461-1 et 462-2 du code de l'urbanisme). Elle peut ainsi aisément découvrir la tentative de détournement du constructeur. Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme en matière de réalisation de places de stationnement constituant des infractions pénales et tombant sous le coup des dispositions des articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité compétente doit faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délai au procureur de la République. Le constructeur peut également faire l'objet de poursuites civiles. Le fait générateur de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement étant constitué par le permis de construire ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable, le procès verbal d'infraction n'a pas pour effet de rendre la participation exigible. En revanche, la commune peut demander au constructeur 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. 111 n° 227). En outre, la jurisprudence postérieure à l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme a confirmé le principe selon lequel une autorisation obtenue par fraude, n'étant pas créatrice de droits, peut être retirée à tout moment par l'autorité compétente (CAA Marseille, 5 mars 2010, req. n° 09MA03975).

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 73840

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 : 9 mars 2010, page 2553

Réponse publiée le : 25 mai 2010, page 5804