

## Les sanctions

► La régularisation n'est possible que si les travaux réalisés sans autorisation sont conformes aux règles d'urbanisme en vigueur. Sinon, il faudra mettre en conformité la construction. Si c'est l'implantation de la construction qui est irrégulière, la démolition sera alors inévitable.

► Lorsqu'une personne, physique ou morale, réalise une construction sans avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme nécessaire, sa responsabilité pénale peut être engagée sur une période appelée « délai de prescription ». Ce délai est passé de 3 à 6 ans depuis le 28 février 2017. Il démarre à partir de l'achèvement des travaux et est rétroactif, c'est-à-dire qu'il s'applique aux infractions commises avant cette date, sauf si l'ancien délai de 3 ans est déjà prescrit.

Par exemple :

- les travaux achevés en janvier 2017 sont susceptibles d'engager votre responsabilité pénale jusqu'en janvier 2023 s'ils sont non conformes ou contreviennent au Plan Local d'Urbanisme,
- pour les travaux qui ont été achevés en avril 2018, votre responsabilité pénale peut être engagée jusqu'en avril 2024.

Au delà du délai de 6 ans, la commune peut encore engager **votre responsabilité civile**, dans la limite de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux, en saisissant le tribunal de grande instance (TGI) pour ordonner la démolition ou la mise en conformité de votre construction.

► La date d'achèvement des travaux est déterminée grâce à un faisceau d'indices concordants, et notamment des photographies aériennes, les factures des travaux, le coût des travaux, les mentions de l'acte d'acquisition antérieur aux travaux.

► **Plusieurs infractions d'urbanisme sont considérées comme des délits** et sont condamnables pénalement, parmi lesquelles :

- réaliser des travaux sans avoir obtenu d'autorisation d'urbanisme
- de pas respecter les prescriptions de l'autorisation d'urbanisme obtenue ;
- réaliser des travaux non conformes aux règles d'urbanisme, même si aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire ;
- réaliser des travaux après la péremption de l'autorisation d'urbanisme.

Pour toutes les infractions aux règles d'urbanisme listées ci-dessus, vous encourez **les sanctions pénales** suivantes (art. L.480-4 du Code de l'Urbanisme) :



- **amende de 1200 € à 6000 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ou démolie irrégulièrement. Ces montants sont multipliés par 5 pour les personnes morales.**
- **en cas de récidive, 6 mois d'emprisonnement ;**
- pour les personnes morales, l'interdiction d'exercer une activité professionnelle ou l'exclusion des marchés publics ;
- obligation de mise en conformité ou de démolition des travaux irréguliers.



MAIRIE DE BALADOU

## URBANISME

Malgré différents rappels et informations de la réglementation (locale et nationale) dans les précédents "Petit Baladin" (tel que ce fut le cas dans les numéros 34 de juillet 2018 ; 35 de janvier 2019 et 36 de juillet dernier), nous déplorons encore des constructions ou travaux d'aménagements réalisés sans demande préalable, ou avant réception de l'autorisation en instruction.

Par méconnaissance, inattention, ou parfois volonté de se soustraire aux réglementations, des travaux sont encore de temps à autres réalisés sans aucune formalité.

Il est rappelé que bon nombre d'aménagements sont pourtant soumis à autorisation, démarche à faire en mairie dès le projet pour vérifier sa faisabilité et légalité.

En effet, **les propriétaires (ou occupants) ne sont pas libres d'entreprendre tous les travaux qu'ils souhaitent, peu importe que les aménagements créent ou non de la surface taxable.**

**On n'est pas pleinement libre d'agir sur sa propriété !**

L'auteur du délit ne peut pas s'abriter derrière une prétendue ignorance des règles. Ainsi, la simple constatation d'une violation des règles établit le caractère intentionnel de l'infraction.



Attention, même si vous êtes propriétaire bailleur, vous pouvez être tenu responsable pénalement de la construction illégale effectuée par votre locataire sur votre bien immobilier. En effet, les juges estiment que du fait de votre qualité de bailleur, vous êtes tenu de faire respecter les règles d'urbanisme sur vos biens.

**N'hésitez pas à vous renseigner auprès de la mairie avant d'engager tous travaux.**

Pour les projets plus complexes le service instructeur Application Droits des Sols peut être contacté (coordonnées à demander en mairie) ou le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement du Lot pour conseils et avis (gratuits!) avant le dépôt de la demande. Le CAUE assure des permanences à Vayrac.

## Quelques exemples de travaux ou aménagements soumis à contrôle de légalité (liste non exhaustive)

- ▶ Edifier une clôture (en brise-vue, grillage ou construction d'un mur de soubassement, pose ou remplacement d'un portail)
- ▶ Changer des fenêtres ou volets,
- ▶ Créer de nouvelles ouvertures ou agrandir celles existantes (fenêtres / portes)
- ▶ Restaurer une toiture (même si matériaux à l'identique),
- ▶ Poser des panneaux photovoltaïques,
- ▶ Implanter un abri de jardin (même ceux hors sol) ou un abri voiture (même non clos),
- ▶ Construire un porche d'entrée, une pergola ou une terrasse,
- ▶ Transformer une terrasse ouverte en véranda, ou y édifier un mur latéral,
- ▶ Implanter une piscine (hors sol de plus de 10m<sup>2</sup> de bassin, semi enterrée ou enterrée) ou la couvrir,
- ▶ Aménager des combles en pièces à vivre telles chambres,
- ▶ Procéder à la réfection de joints de façade de bâtiments, ou au crépi,
- ▶ Implanter temporairement un mobil-home, (conditions et durée strictement encadrées)
- ▶ Implanter un abri pour animaux tels chevaux,
- ▶ Aménager et rénover d'une grange à transformer en habitation,
- ▶ Changer de destination d'une pièce (exemple un garage qui devient chambre)
- ▶ Implanter d'une serre potagère ou agricole,
- ▶ Modifier l'implantation sur la parcelle d'un bâtiment à construire et précédemment autorisé,

Les matériaux, les couleurs, les surfaces, la pente de toit, les distances entre le bâtiment et la voie de circulation, la distance entre le bâtiment principal et ses annexes, sont autant de critères prévus par la réglementation à respecter.

En parallèle de l'autorisation à demander pour construire il y a l'autorisation de démolir... pensez-y !

## La demande

▶ Elle s'effectue au moyen d'un formulaire dédié (cerfa national) suivant la nature des travaux projetés et ce avant commencement. Un délai d'instruction variable d'1 à 3 mois est nécessaire avant d'être autorisé à débiter les aménagements. Veillez à anticiper votre demande avant la réalisation...

▶ Un dossier déposé à instruction ne vaut pas autorisation... Il convient d'attendre le retour écrit (les accords tacites sont rares) approuvant le projet, le refusant, ou l'accordant avec des prescriptions de matériaux ou teinte par exemple, avant de débiter l'aménagement envisagé.

## La réalisation des travaux

- ▶ Elle doit respecter l'autorisation reçue, tant sur les matériaux que les surfaces.
  - ▶ Une déclaration d'ouverture de chantier est à remettre en mairie dans le cadre d'un permis au commencement des travaux ; sans oublier la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des aménagements qui intervient à l'exécution, que la fin soit partielle ou totale, suivant la nature des travaux réalisés : cette déclaration intervient dès l'utilisation effective de l'aménagement même si l'intégralité n'est pas achevée (par exemple si le crépis de façade n'est pas encore réalisé mais l'habitation viable et occupée ; si sur la même demande une piscine, un abri voiture ou une clôture sont accordés et que l'un d'eux seulement est réalisé) une déclaration de fin partielle sera établie.
- La déclaration d'achèvement et conformité est également prévue pour les déclarations préalables de travaux.

Cette formalité est indépendante de la déclaration à opérer auprès des services fiscaux auprès desquels des formulaires dédiés sont leur à retourner.

- ▶ Prendre contact avec la mairie pour la procédure de régularisation au besoin

## Délai de validité de l'autorisation

▶ La durée de validité d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable est de 3 ans.

L'autorisation d'urbanisme est périmée :

- si vous ne commencez pas les travaux dans les 3 ans de la notification,
- ou si vous interrompez le chantier durant plus d'1 an.



▶ La durée de validité de votre autorisation d'urbanisme peut être prolongée une première fois, sur votre demande, pour une durée d'1 an. Ensuite, vous pouvez faire une seconde demande de prolongation, ce qui peut porter la durée de validité totale de votre autorisation à 5 ans.

Toutefois la demande de prolongation ne peut concerner qu'une autorisation d'urbanisme en cours de validité et elle n'est accordée que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à votre égard.

Si vous avez dépassé le délai pour réaliser les travaux, il faut tout simplement redéposer votre demande.

▶ Le délai maximal pour commencer les travaux est de 3 ans, mais il existe aussi un délai minimal. Ce délai correspond aux délais de recours contre le permis de construire (2 mois pour le recours des tiers, 3 mois pour le délai de retrait administratif).