



RÉGULARISER DES TRAVAUX

Vous avez construit un abri de jardin, les matériaux que vous avez utilisés seront finalement différents de ceux décrits dans le formulaire, etc. Erreur volontaire ou non, construire sans déclarer demeure une infraction pouvant entraîner des sanctions.

LA CONSTRUCTION EST TERMINÉE ET RIEN N'A ÉTÉ DÉCLARÉ

La seule manière pour régulariser cette situation - quand cela est possible - est de déposer une demande d'autorisation de construire adaptée, en mairie : Déclaration Préalable* ou Permis de Construire*.

En l'absence de formulaire spécifique, il faudra indiquer dans le formulaire CERFA, à l'onglet « courte description du projet », qu'il s'agit d'une régularisation de travaux ainsi que la date d'achèvement.

LA CONSTRUCTION EST TERMINÉE MAIS NE CORRESPOND PAS À CE QUI A ÉTÉ DÉCLARÉ

Si la construction est achevée (c'est-à-dire que la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux* (DAACT) a été déposée en mairie) et qu'elle n'est pas conforme à ce qui a été déclaré, il faudra déposer une nouvelle demande de Déclaration Préalable ou de Permis de Construire pour régulariser (si c'est possible).

LA CONSTRUCTION N'EST PAS TERMINÉE ET NE CORRESPOND PAS À CE QUI A ÉTÉ DÉCLARÉ

Il est tout d'abord conseillé de stopper les travaux.

Dans le cas de travaux relevant d'un régime de Permis de Construire, un Permis de Construire modificatif peut être déposé.

Le Permis de Construire doit être en cours de validité (le Permis de Construire initial ne doit pas être périmé) et les travaux ne doivent pas être terminés (donc la DAACT ne doit pas avoir été déposée).

Vous ne pouvez déposer une demande de Permis de Construire modificatif** que si les modifications sont mineures : changement de l'aspect extérieur de la construction (enduit ton crème au lieu de blanc, modification mineure d'une taille de fenêtre, etc.).

Déposez le formulaire CERFA adapté en mairie et ajoutez-y, même s'ils ne sont pas obligatoires, les plans modifiés du projet.

Si les modifications sont importantes : hauteur, volume, implantation, surfaces, etc., il faudra déposer une nouvelle demande de Permis de Construire pour procéder à une régularisation.

Si les travaux ne sont soumis qu'à Déclaration Préalable, il n'existe pas de formulaire modificatif. Dans ce cas, la seule façon de procéder est d'annuler la Déclaration Préalable initiale et de déposer un nouveau dossier de Déclaration Préalable en mairie.

ANNULER UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Les textes prévoient que seuls l'administration et le tribunal peuvent faire annuler une autorisation de construire accordée. Mais rien n'empêche le bénéficiaire des travaux d'effectuer une demande d'annulation, sur papier libre auprès de la mairie. Il n'existe pas de formulaire type. L'autorisation de construire sera de toute façon périmée si les travaux ne sont pas entrepris. Pensez également à prévenir les services fiscaux.

LES TRAVAUX RÉALISÉS NON DÉCLARÉS NE SONT PAS CONFORMES AUX RÈGLES D'URBANISME

- › Si la **construction est totalement interdite** (située dans une zone inconstructible par exemple), la seule régularisation possible est la démolition. Le tribunal peut prévoir des sanctions.
- › Si la **construction est autorisée, mais n'est pas conforme** à certaines règles (hauteur ou aspect extérieur) la solution est de modifier la construction de manière à la rendre conforme aux règles prescrites.

La construction et ses modifications devront être régularisées par le dépôt d'une demande d'autorisation de construire. Il faudra bien sûr attendre l'arrêté d'accord pour commencer les travaux de mise en conformité.

CONSTRUIRE SANS AUTORISATION : LES RISQUES ET LES SANCTIONS

Une fois l'infraction constatée, le maire doit faire dresser un procès-verbal qui sera transmis à l'autorité judiciaire compétente. Tant que l'autorité judiciaire ne s'est pas prononcée, le maire peut formuler un arrêté d'interruption de travaux, arrêté qui s'annule en cas de relaxe ou de non-lieu. Une fois l'infraction constatée, le tribunal peut prononcer un ordre d'interruption de travaux.

L'amende minimale est de 1 200€ (qu'il s'agisse de travaux non déclarés ou de travaux non conformes). Ce montant pouvant être majoré jusqu'à 6 000€/m² de surface construite ou démolie.

Le tribunal peut, outre l'amende, demander une mise en conformité des travaux réalisés ou aller jusqu'à ordonner la démolition des éléments construits illégalement. Cette demande est assortie d'une date limite, avec une amende par jour de retard.

Les taxes d'urbanisme risquent d'être majorées d'une pénalité de 80% du montant de la taxe due. Le Trésor Public est de plus en droit d'exiger toutes les taxes dues (taxe d'habitation, taxe foncière), même si la construction est irrégulière. Si vous procédez vous-même à un projet de régularisation, vous êtes susceptible d'être dispensé de régulariser les impôts antérieurement dus.

LES RECOURS POSSIBLES

Il existe 2 types de recours possibles en urbanisme à l'encontre d'un projet :

- › le **recours contre l'autorisation d'urbanisme** (PC, DP, PA*) qui permet d'attaquer la décision de l'administration. Il a une durée de 2 mois à compter de l'affichage de l'autorisation sur le terrain.
- › le **recours contre la construction en elle-même** qui permet d'obtenir soit sa régularisation, soit sa démolition, soit des dommages et intérêts. Le délai peut aller jusqu'à 10 ans à compter de l'achèvement de la construction avec d'éventuelles poursuites pénales pour l'auteur de l'infraction.

LA PRESCRIPTION DE 10 ANS

Les constructions ayant obtenu une Déclaration Préalable ou un Permis de Construire, mais dont les prescriptions n'ont pas été respectées, peuvent bénéficier de plein droit d'une autorisation passé le délai de 10 ans après l'achèvement des travaux.


Il faut distinguer 2 situations d'illégalité :

- › soit la construction n'a jamais fait l'objet d'une autorisation, auquel cas, il n'existe aucune prescription et elle conserve son caractère illégal. La mairie a donc le droit d'agir, soit pour demander sa régularisation si cela est possible, soit sa démolition.

Remarque : la nouvelle loi ELAN indique que cette disposition ne s'applique qu'aux constructions soumises à PC. En effet, lorsqu'une construction soumise au régime de la DP n'a fait l'objet d'aucune autorisation, elle acquiert un caractère légal au bout de 10 ans.

- › soit la construction a bien fait l'objet d'une autorisation mais n'en a pas respecté les dispositions (hauteur, emprise au sol, implantation sur la parcelle, etc.), alors il existe une prescription administrative de 10 ans (à compter de la DAACT*) au bout de laquelle on ne peut plus remettre en cause son existence.

À noter : les constructions antérieures à la loi du 15 janvier 1943 relative aux Permis de Construire sont légales par nature puisque n'étant pas soumis à cette obligation à l'époque. S'il s'avère que la construction en question n'a jamais fait l'objet d'une autorisation et qu'elle est postérieure à 1943, elle n'a aucune existence au sens du Code de l'urbanisme même si la personne s'est acquittée de différentes taxes et impôts (taxe d'habitation, taxe foncière).

 **Attention :** la prescription ne s'applique pas aux constructions édifiées sans autorisation !

RÉFÉRENCES

* Cf. fiches CAUE sur ce sujet

** Permis modificatif : CERFA n° N° 13411*02

Interruption des travaux sans autorisation : Code de l'urbanisme, art. L.480-1&2

Prescription : Code de l'urbanisme, art. L.111-12