



SACT / UATD	Les différentes infractions en matière d'urbanisme	Fiche n°3 23/01/2018
-------------	---	---------------------------------

On ne peut être condamné pénalement qu'en vertu d'un texte pénal précis et clair. Un texte d'incrimination est donc nécessaire pour caractériser une infraction pénale.

En matière d'urbanisme, il existe deux grands types d'infractions : les **infractions aux règles de fond** et les **infractions aux règles de procédures (de forme)**.

On trouve également des infractions relatives au droit d'accès à certains lieux. Enfin, on peut relever des infractions correspondant à un régime particulier d'autorisation.

1 – Les infractions aux règles de fond

Les infractions aux règles de fond correspondent au non-respect des règles d'urbanisme applicables à un territoire donné. Elles sont prévues par l'article L.610-1 du code de l'urbanisme et constituent des **délits**. Il s'agit du non-respect :

- ◆ du Règlement National de l'Urbanisme (RNU)
- ◆ des Plans d'Occupations des Sols (POS) encore en vigueur
- ◆ des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)
- ◆ des Cartes Communales (CC)
- ◆ des prescriptions relatives aux Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- ◆ des prescriptions relatives aux périmètres de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains
- ◆ des prescriptions relatives aux règles de coupe et abattage dans un Espace Boisé Classé (EBC)
- ◆ des plans de prévention des risques naturels ou technologiques.

2 – Les infractions aux règles de procédure (forme)

Les infractions aux règles de procédure sont prévues par les articles L.480-4 et L.480-4-1 du code de l'urbanisme. Elles correspondent au non-respect du Livre IV du code de l'urbanisme relatif au « *Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions* » et constituent des **délits**. Il s'agit de l'exécution de travaux :

- ◆ sans avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme nécessaire
- ◆ en méconnaissance d'une autorisation d'urbanisme obtenue.

3 – Les infractions relatives au droit d'accès à certains lieux

Le code de l'urbanisme prévoit certains cas dans lesquels les propriétaires privés sont tenus d'autoriser l'accès à leur propriété. L'entrave à ce droit d'accès constitue une infraction à la législation de l'urbanisme. Il s'agit de l'obstacle :

- ◆ au droit d'inspection des terrains aménagés pour le camping et le caravanage. (*article R 480-6 du code de l'urbanisme – **contravention** de la 5^{ème} classe*),

- ◆ au droit de visite de l'homme de l'art d'un immeuble en secteur sauvegardé ou dans le périmètre d'une restauration immobilière. (*article R 313-37 du code de l'urbanisme – **contravention** de la 4ème classe*)
- ◆ au droit de visite des constructions par les personnes habilitées. (*articles L 461-1 et L 480-12 du code de l'urbanisme – **délit***).

4 – Les infractions relatives à un régime particulier d'autorisation

Le code de l'urbanisme prévoit trois cas d'infractions liées à un régime particulier d'autorisation d'urbanisme :

- ◆ L'exécution, dans une zone d'aménagement concerté (ZAC), de travaux dont la réalisation doit obligatoirement être précédée d'une étude de sécurité publique en application L 114-1 de code de l'urbanisme, avant la réception de cette étude par la commission compétente en matière de sécurité publique. (*article L 610-1 du code de l'urbanisme – **délit***).
- ◆ La vente ou location de terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager (PA) ou une déclaration préalable (DP), lorsque le lotissement est soumis à DP, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par la PA ou par la décision prise sur la DP (*article L 4810-4, du code de l'urbanisme – **délit***).
- ◆ La non-conservations ou la non-réinstallation d'une plaque commémorative lorsque le permis de démolir porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble qui est le support de cette dernière. (*article L 480-4 du code de l'urbanisme **délit***).

Textes réglementaires

L'article L.480-4 du code de l'urbanisme prévoit l'incrimination des infractions commises en rapport aux règles de procédures applicables aux constructions, aménagements et démolitions.

L'article L.610-1 du code de l'urbanisme institue, en rapport avec les sanctions prévues par l'article L.480-4, les infractions relatives aux règles d'urbanisme régissant l'utilisation du sol.

Le tableau en annexe dresse une liste non exhaustive de constructions, travaux et aménagements les plus courants en situation d'infraction (hors récidive et hors secteur sauvegardé, site classé ou en instance de classement, réserve naturelle et parc national).

ANNEXE

Type d'infraction		Numéro Natif	Textes réprimant
Élément factuel	Textes définissant l'infraction		
Infractions aux règles de forme			
Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire (En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés ou en instance de classement)	L.421-1	341 (24120 si pers. morale)	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Construction : emprise au sol ou surface plancher supérieure à 20 m² hauteur inférieure ou égale 12 m	R.421-1	341	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Construction : emprise au sol ou surface plancher supérieure à 5 m² hauteur supérieure à 12 m	R.421-1	341	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Piscine : superficie du bassin supérieure à 100 m² ou inférieure à 100 m² et dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 m	R.421-1	341	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Les châssis et serres : hauteur au-dessus du sol supérieure à 4 m, ou surface au sol excède 2000 m² sur une même unité foncière	R.421-1	341	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 100 m²	R.421-1	341	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE			
Création d'une emprise au sol ou d'une surface plancher supérieure à 20 m² (ou jusqu'à 40 m² en zone U du PLU si le seuil du recours à l'architecte de l'article R.431-2 est dépassé)	R.421-14 a) (R.421-14 b))	341	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment	R.421-14 c)	341	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable (En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés ou en instance de classement)	L.421-4	5969 (26364 si pers. morale)	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Construction d'une emprise au sol ou d'une surface plancher supérieure à 5 m² et les deux inférieures ou égales à 20 m² et hauteur supérieure à 12 m	R.421-9 a)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Construction d'une emprise au sol et d'une surface plancher inférieures ou égales à 5 m² et hauteur supérieure à 12 m	R.421-9 c)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Mur de clôture : hauteur au-dessus du sol inférieure à 2 m	R.421-2 f) R.421-12	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Mur : hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m	R.421-9 e)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7

Mur : quelle que soit la hauteur (valable en SC, SPR, MH)	R.421-11 I c)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Clôture (site inscrit, classé, MH, SPR, secteur délimité par PLU ou dans une commune ayant délibéré pour soumettre les clôtures à DP)	R.421-12	4228	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Piscine : superficie du bassin inférieure ou égale à 100 m ² et non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m	R.421-9 f)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Piscine : superficie du bassin inférieure ou égale à 10 m ² et non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m (valable en SC, SPR, MH)	R.421-11 II d)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Les châssis et serres : hauteur au-dessus du sol entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m ² sur une même unité foncière	R.421-9 g)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Les châssis et serres : hauteur au-dessus du sol inférieure à 4 m et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m ² sur une même unité foncière (valable en SC, SPR, MH)	R.421-11 II e)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m ² et inférieure ou égale à 100 m ²	R.421-9 i)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Terrasses de plain-pied et plates-formes agricoles (valable en SC, SPR, MH)	R.421-11 II g) R.421-11 II h)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE			
Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant	R.421-17 a)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Changement de destination d'un bâtiment existant (hors changement entre sous-destinations)	R.421-17 b)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Travaux sur élément que le PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique	R.421-17 d)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Travaux sur élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique (délibération du CM)	R.421-17 e)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Sur construction existante, création d'une emprise au sol ou surface plancher supérieure à 5 m ² et les deux inférieures ou égales à 20 m ² (jusqu'à 40 m ² en zone U du PLU sauf si le seuil du recours à l'architecte de l'article R.431-2 est dépassé)	R.421-17 f)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Sur construction existante : transformation d'une surface close et couverte de plus de 5 m ² en surface de plancher	R.421-17 g)	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Travaux de ravalement en secteur protégé (SPR, MH, sites inscrit/classé, réserve naturelle, parc national, secteur délimité par PLU ou sur délibération du CM)	R.421-17-1	5969	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS	L.421-2 (travaux) L.442-1 (lotissement) L.443-1 (camping)	-	-
Réalisation irrégulière de lotissement (1/PA – 2/DP)	1/R.421-19 a) 2/R.421-23 a)	26966	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs sans permis d'aménager	R.421-19 c)	6818	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7

Aménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs sans respecter les prescriptions du permis	R.443-1 et suivants	6820	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Camping ou installation de caravane dans un lieu protégé - site inscrit, classe ou en instance de classement, périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques	L.111-25 R.111-33	6827	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Création d'un terrain de camping dans un lieu protégé - site inscrit, classe ou en instance de classement, périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques	R.111-33	6828	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Implantation irrégulière d'une habitation légère de loisirs en dehors des emplacements autorisés	R.111-40 R.421-1 R.421-9 a)	6834	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Installation irrégulière d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de trois mois consécutifs (DP)	R.421-23 j)	32259	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Installation irrégulière de caravane pendant plus de trois mois par an	L.421-4 R.421-23 d)	6813	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs visant à augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements sans permis	R.421-19 e)	26478	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés non autorisé par un permis d'aménager	R.421-19 g)	26466	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Aménagement de parc d'attraction ou d'aire de jeux et de sports non autorisé par un permis d'aménager	R.421-19 h)	23030	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Aménagement d'un golf non autorisé par un permis d'aménager	R.421-19 i)	26468	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Réalisation irrégulière d'affouillement ou d'exhaussement du sol	R.421-19 k) R.421-23 f)	23032	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Réalisation irrégulière de travaux modifiant ou supprimant un élément protégé pour un motif d'ordre culturel, historique, architectural, écologique, patrimonial ou paysager (DP)	L.151-19 et 23 ; L.111-22 R.421-23 h) i)	23033	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Réalisation de travaux sur un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation sans permis d'aménager	L.421-4 ; L.421-2 R.421-19 f)	26480	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Infractions aux règles de fond			
Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance du règlement national d'urbanisme	L.610-1 L.111-1 et 2 ; L.101-3	23018	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Infraction aux dispositions du plan local d'urbanisme	L.610-1 L.152-1	4572 (25031 si pers. morale)	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Exécution de travaux ou utilisation du sol interdite dans une commune sans plan local d'urbanisme ou carte communale	L.610-1 L.111-3 et 4	23020	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Réalisation, en dehors des espaces urbanisés, de construction ou d'installation au bord d'une route à grande circulation	L.610-1 L.111-6 à 10	23021	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Division irrégulière d'une propriété foncière soumise à déclaration préalable	L.610-1 L.421-4 R.421-23 b)	23022	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Coupe ou abattage d'arbre irrégulier soumis à déclaration préalable - espace boisé classe ou bois, forêt, parc d'une commune ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit	L.610-1 L.421-4 R.421-23	4400	Délit pénal L.610-1 2° L.480-4 et 5 et 7

Installation de caravane en dehors des terrains aménagés malgré interdiction administrative - plan local d'urbanisme ou arrêté municipal	L.610-1 L.111-1 ; L.111-25 R.111-34 ; R.111-49	6812	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Pratique du camping en dehors des terrains aménagés malgré interdiction administrative - plan local d'urbanisme ou arrêté municipal	L.610-1 L.111-1 et 2 R.111-34	6815	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Installation de caravane dans un espace boisé classé	L.610-1 L.111-25 R.111-48	6831	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Installation d'une résidence mobile de loisirs en dehors des emplacements autorisés	R.111-42	26482	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Exécution de travaux ou utilisation du sol interdite par arrêté dans un espace naturel sensible départemental	L.610-1 L.113-11 et 12	4401	Délit pénal L.610-1 L.480-4 et 5 et 7
Exécution irrégulière de travaux modifiant l'état d'un immeuble dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable	L.313-11 L.313-1	4403	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Exécution irrégulière de travaux modifiant l'aménagement des abords d'un bâtiment dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable - déclaration préalable	L.313-11 L.421-4 R.421-24	26476	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Exécution de travaux dans une zone d'aménagement concerté avant réception de l'étude préalable de sécurité publique	L.114-1 et 4 R.114-1	26486	Délit pénal L.610-1 4° L.480-4 et 5 et 7
Autres infractions			
Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées	L.461-1	4579	Délit L.480-12
Obstacle au droit d'inspection des terrains de camping et de caravanage	R.443-12	4417	R.480-6 contravention de 5 ^e classe
Refus du droit de visite des constructions par les personnes habilitées (Secteur sauvegardé (PSMV), restauration immobilière)	L.313-1 à 14	4579	contravention de 4 ^e classe : R.313-37
Vente ou location des terrains compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou une déclaration préalable	L.442-1 et 3 R.421-19 a) R.421-23 a)	21968	Délit : L.480-4-1

Les infractions sont classées en trois catégories :

- ➔ **Les contraventions** : Compétence Tribunal de Police. Les contraventions sont réparties en 5 classes - Contravention de 5^{ème} classe = quasi-délit.
Prescription 1 an.
- ➔ **Les délits** : Compétence Tribunal Correctionnel – Sanction : peine privative de liberté + amende .
Prescription 6 ans.
- ➔ **Les crimes** : Compétence Cour d'Assise - sanction : peine privative de liberté de 10 ans à 30 ans.
Prescription : 10 ans à 20 ans.

Les infractions en urbanisme sont dans leur quasi totalité des **délits**.