

### Infractions aux règles d'urbanisme : quels sont les délais de prescription ?

Si vous avez réalisé des travaux sans autorisation d'urbanisme ou sans respecter l'autorisation obtenue, il s'agit d'un délit. La mairie ou des tiers peuvent vous poursuivre. Vous risquez des sanctions pénales, civiles et administratives tant que les délais de prescription ne sont pas terminés. Il existe 3 délais de prescriptions différents. Nous faisons le point sur la réglementation.

Le délai de **prescription pénale** est la durée pendant laquelle vous pouvez être poursuivi devant le tribunal correctionnel en cas d'infraction aux règles d'urbanisme.

Le délai de **prescription civile** est la durée pendant laquelle la mairie ou un tiers peut saisir le tribunal judiciaire pour demander réparation d'un préjudice causé par votre construction.

Le délai de **prescription administrative** est la durée pendant laquelle la mairie peut vous refuser une autorisation d'urbanisme pour des travaux sur un bâtiment existant. Le refus est fondé sur l'absence d'autorisation pour l'édifier ou le non respect de l'autorisation obtenue.

#### Quel est le délai de prescription pénale en urbanisme ?

Le **délai de prescription pénale est de 6 ans** à partir de la date d'achèvement des travaux. Passé ce délai de 6 ans, la mairie ne peut plus vous poursuivre devant le tribunal correctionnel.

Pendant 6 ans, vous risquez une amende si vous avez réalisé des travaux sans autorisation ou sans respecter l'autorisation que vous avez obtenue. Selon le cas, elle est comprise entre 1 200 € et 300 000 € maximum. En cas de récidive, en plus de l'amende, un emprisonnement de 6 mois peut être prononcé.

#### Quel est le délai de prescription civile en urbanisme ?

Le délai de prescription varie selon l'auteur du recours :

Le **délai de prescription civile de la mairie est de 10 ans** à compter de l'achèvement des travaux. Passé ce délai, la mairie ne peut plus engager de recours civil.

La commune ou l'EPCI peut saisir le tribunal judiciaire en vue de **faire ordonner la mise en conformité ou la démolition** de la construction.

Le **délai de prescription civile des tiers est de 5 ans** à compter de l'achèvement des travaux. Passé ce délai, un tiers ne peut plus engager de recours civil.

Le tiers peut être un voisin, un syndicat de copropriété, l'acheteur d'une propriété voisine ou une association.

Si un tiers estime que ses intérêts sont lésés, il peut demander devant le juge judiciaire **la démolition, la mise en conformité de la construction ou des dommages et intérêts**.

Cela concerne les situations suivantes :

Violation d'un droit réel (empiètement sur le terrain du tiers, violation d'une servitude conventionnelle, non respect du cahier des charges d'un lotissement)

Trouble anormal de voisinage, tel que la privation de vue ou d'ensoleillement

Violation d'une servitude d'urbanisme (non respect du PLU).

Pour demander la démolition de l'ouvrage devant le tribunal civil, le tiers doit d'abord avoir obtenu l'annulation de l'autorisation d'urbanisme par le tribunal administratif.

#### Quel est le délai de prescription administrative en urbanisme ?

Le délai de prescription administrative est de **10 ans ou il est imprescriptible**.

Il est différent pour des travaux réalisés sur un bâtiment irrégulier (édifié sans autorisation ou non conforme à la réglementation) ou pour un bâtiment construit sans permis de construire :

Le **délai de prescription administrative est de 10 ans** à compter de l'achèvement des travaux.

Pendant ce délai de 10 ans, la mairie peut refuser vos demandes d'autorisations d'urbanisme sur ce bâtiment au motif de l'irrégularité initiale.

Le délai est **imprescriptible** pour une construction réalisée sans permis alors qu'il était nécessaire. La construction n'a pas d'existence légale administrative tant que la situation n'est pas régularisée administrativement.

Aussi, si vous envisagez d'effectuer des travaux sur votre construction édifiée sans permis de construire, vous devez **demandeur une autorisation pour l'ensemble du bâtiment**, à la fois pour régulariser l'existant et pour réaliser votre nouveau projet.

L'autorisation d'urbanisme est accordée si l'ensemble de la construction est conforme aux règles du PLU en vigueur. Pour les constructions anciennes (pour lesquelles aucune action pénale ou civile n'est plus possible), l'administration peut toutefois autoriser les travaux nécessaires à la préservation de la construction, comme la consolidation d'un mur menaçant de s'effondrer.

Si votre construction n'a pas d'existence légale administrative, elle est tout de même soumise au règlement de la taxe foncière.

#### À savoir

Vous pouvez demander à tout moment la régularisation de vos travaux réalisés sans autorisation. La mairie vérifie alors la conformité de vos travaux par rapport aux règles d'urbanisme en vigueur. Elle peut selon les cas, prendre les décisions suivantes :

Régulariser votre construction

Demander la réalisation de certains travaux pour mettre en conformité votre construction avec les règles d'urbanisme

Refuser la régularisation car elle n'est pas possible au vu des règles d'urbanisme.

**Autorisations d'urbanisme**

**Et aussi...**

- [Autorisations d'urbanisme](#)
- [Travaux](#)
- [Peut-on contester une autorisation d'urbanisme accordée au voisin ?](#)

**Textes de  
référence**

- [Code de procédure pénale : article 8](#)  
Délai de prescription pénale
- [Code civil : article 2224](#)  
Délai de prescription civile des tiers
- [Code de l'urbanisme : article L421-9](#)  
Prescription administrative
- [Code de l'urbanisme : article L480-4](#)  
Amendes sanctionnant les infractions pénales
- [Code de l'urbanisme : article L480-14](#)  
Délai de prescription civile de la mairie



**Ville de**

**Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : [04 67 07 73 00](tel:0467077300)*