

## Table des matières

Compétence / maire intéressé / DCM.....	1
Procédure pénale / prescription de l'action publique.....	1
Dépôt d'un PCVD après obtention d'une DP de lotissement.....	2

### Compétence / maire intéressé / DCM

**Question :** Lorsque le maire a un parent proche qui exerce la profession de maître d'œuvre, le conseil municipal peut-il, en application de l'article L. 422-7 du code de l'urbanisme, prendre une délibération globale plutôt que de délibérer au cas par cas ?

#### Réponse :

Effectivement, le fils de monsieur le maire étant maître d'œuvre et par suite, destiné à déposer régulièrement des dossiers, une DCM globale, qui serait valable pour une période déterminée, est la bonne solution.

Voir en ce sens la réponse ministérielle [n°41971 du 22 juin 1992](#) : *"Dans la pratique, la désignation par le conseil municipal d'un autre de ses membres pour prendre les décisions peut être effectuée pour chacune des décisions prises « au coup par coup » : c'est en effet en fonction de chaque affaire que l'on pourra le plus souvent apprécier « l'intérêt du maire ». Toutefois, en présence d'un risque fréquent d'« intéressement » d'un maire (profession liée à l'acte de construire ou propriétaire important dans la commune), **il est préférable qu'intervienne une délibération globale valant pour toutes les décisions pour lesquelles le maire serait intéressé pendant une période déterminée, par exemple un mandat.**"*

### Procédure pénale / prescription de l'action publique

**Question :** S'agissant de la prescription de l'action publique qui est de 6 ans à compter de la date d'achèvement des travaux, pourriez-vous préciser la notion de l'achèvement des travaux tout en sachant qu'aucune DAACT n'a été déposée s'agissant d'un bâtiment construit illégalement ?

#### Réponse :

En matière d'urbanisme, le délai de prescription de l'action publique commence à courir à compter de l'achèvement des travaux. **Les travaux sont considérés comme achevés lorsque l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné.** Voir en ce sens : Cour de cassation, chambre criminelle, 25 juin 2019, n°18-83843 et Cour de cassation, chambre criminelle, 9 mai 2007, n°06-89001.

Depuis la loi 2017-242 du 27 février 2017 entrée en vigueur le 1er mars 2017, l'action publique des délits se prescrit par six années révolues à compter du jour où l'infraction a été commise (contre trois ans auparavant).

Il ressort de l'article 112-2 du code pénal que les lois relatives à la prescription de l'action publique et à la prescription des peines sont applicables immédiatement à la répression des infractions commises avant leur entrée en vigueur lorsque les prescriptions ne sont pas acquises.

Par conséquent, les constructions achevées avant le 1er mars 2014 qui n'ont fait l'objet d'aucune poursuite pénale bénéficient de la prescription de l'action publique.

### **Dépôt d'un PCVD après obtention d'une DP de lotissement.**

La circonstance que le pétitionnaire ait obtenu une DP de division pour créer un lotissement de 4 lots ne s'oppose pas à ce qu'il obtienne ensuite un PCVD pour créer 5 lots sur le même terrain. En effet, il ressort de l'article [L. 424-5](#) du code de l'urbanisme que : *"La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière."*

Ainsi, le pétitionnaire pourra, au choix et dans la limite de leur durée de validité, mettre en œuvre l'une ou l'autre autorisation.

En ce qui concerne le PCVD, des pièces spécifiques sont à joindre au dossier, cf article [R. 431-24](#) du code de l'urbanisme : *"le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés."*

(PC32 et PC33 dans le bordereau des pièces).

Enfin en ce qui concerne les règles applicables aux lots du PCVD, on applique l'article [R. 151-21](#) : *"Dans le cas (...) de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."*

En clair, les règles s'appliquent lot par lot si le règlement du PLU le prévoit expressément. Si le règlement du PLU ne prévoit rien, on applique les règles comme s'il s'agissait d'un seul terrain (donc, oui avec l'article 8 pour la distance entre les constructions, à la place de l'article 7 puisqu'on efface les limites de propriété).