

Atelier de Territoire
8 & 13 avril 2021
Visio-Conférence

Urbanisme : présentation et cadre général

Élus communaux : les éléments fondamentaux de l'urbanisme (3/3)

*Application du droit des sols et police de l'urbanisme :
application du droit des sols, police de l'urbanisme, moyens d'actions du maire*



SENSIBILISATION

OBJECTIFS

- se situer dans un ensemble de normes, de niveaux de compétences et d'acteurs ;
- **connaître a minima les dispositions relatives aux différentes autorisations d'urbanisme ;**
- permettre l'identification des différentes infractions susceptibles d'être constatées lors de visites sur le terrain ;
- faciliter le traitement des infractions en lien avec les différents services concernés ;
- **connaître les moyens d'action à la disposition de l'autorité communale.**





SOMMAIRE

Les différents acteurs compétents en matière d'urbanisme : la planification, la délivrance et l'instruction

Les activités d'urbanisme contrôlées

Les autorisations d'urbanisme permettant le contrôle et leur régime

En synthèse...

La police de l'urbanisme comme police du droit des sols, ses acteurs, ses responsabilités

L'action judiciaire, ses procédures, effets et conséquences

En synthèse...

La procédure administrative et l'action directe du Maire

En synthèse...

LA BOÎTE À OUTILS

L'urbanisme : la compétence des collectivités territoriales

COMMUNE



- porter l'initiative du SCOT
- élaborer le PLU ou la carte communale ;
- délivrer les permis de construire et des autres autorisations d'occupation des sols pour les communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale ;
- créer des zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- mettre en œuvre le droit de préemption urbain, le droit de délaissement et le droit de priorité ;
- constituer des réserves foncières.

INTERCOMMUNALITE



Porter l'initiative et élaborer le SCOT

EN CAS DE DELEGATION DE COMPETENCE

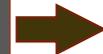
- élaborer le PLUi ;
- délivrer les permis de construire et des autres autorisations d'occupation des sols pour les communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale ;
- créer des zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- mettre en œuvre le droit de préemption urbain, le droit de délaissement et le droit de priorité ;
- constituer des réserves foncières.

DEPARTEMENT



COMPATIBLE AU SCOT, élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels

REGION



Elaborer un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

ETAT



Qualifier les projets d'intérêt général (PIG) et lister des opérations d'intérêt national (OIN)

COMPETENCE COMMUNALE

PLANIFICATION

Elaboration des documents d'urbanisme
(art L 153-8 CU)

Depuis le 27 mars 2017, toute communauté de communes ou communauté d'agglomération nouvellement créée est, dès sa création, de plein droit compétente en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Si le transfert de compétence a été rejeté en 2017, la loi prévoit le transfert de plein droit de la compétence le premier jour de l'année suivant l'élection du président de l'EPCI consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, soit pour la première fois, le 1er janvier 2021.

 Exceptionnellement, cette dernière date a été reportée au **1^{er} juillet 2021** compte tenu du contexte sanitaire

Une nouvelle opposition à ce transfert peut se former à cette occasion à la condition qu'elle soit représentée par :

- Au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population,
- Et exprimée dans les trois mois précédant cette date.

 La dernière loi prorogeant l'état d'urgence sanitaire du 15 février 2021 dispose que la période laissée pour s'opposer au transfert de la compétence court désormais **du 1 octobre 2020 au 30 juin 2021** (loi n°2021-160 du 15 février 2021, art. 5), fondant légalement les délibérations ayant pu intervenir avant le changement de la date du 1^{er} janvier au 1^{er} juillet 2021.

INSTRUCTIONS DES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME

CHARGÉ DES ACTES D'INSTRUCTION

(art R*423-15 CU)

Au nom et sous l'autorité de celui qui exerce la compétence (Maire ou Psdt EPCI)

- Les services communaux ;
- Les services d'une autre collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités ;
- Les services d'un syndicat mixte ;
- L'agence départementale ;
- (Pour rappel - les services de l'Etat si application article L422-8 CU (- 10 000 hab, sans EPCI...)) ;
- un prestataire privé.

DELIVRANCE

Délivrance des permis de construire, d'aménager, de démolir et décision sur les déclaration préalable
(art L422-1 et s. CU)

- Compétence donnée au maire au nom de la commune en cas de PLU ou carte communale édictée après 24 mars 2014
- Compétence donnée au préfet ou maire au nom de l'Etat dans les autres communes

EXCEPTION art L422-2 CU : compétence donnée au préfet pour certains travaux (après avis du maire ou président EPCI)

DELEGATION DE COMPETENCE POSSIBLE

(art L422-3 CU)

- Délégation, **en accord avec l'EPCI**, de la compétence de délivrance des permis et décisions relatives aux déclarations préalables
- Compétence exercée par le président de l'EPCI au nom de l'EPCI
- Confirmation de la délégation nécessaire dans les mêmes formes et à chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président d'EPCI
- Avis du maire sur chaque demande de permis et sur chaque déclaration préalable
- Autorité compétente en charge de recueillir les l'accord ou l'avis des autorités ou commissions compétentes

En toute situation **COMMUNE = GUICHET UNIQUE**

Police de l'urbanisme



QUESTIONS

**LES DIFFÉRENTS ACTEURS
COMPÉTENTS EN MATIÈRE
D'URBANISME**

Les UTILISATIONS DU SOL, objets des contrôles

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

AMENAGEMENT

(volet 2 de l'atelier)

**AUTRES TRAVAUX ET CHANGEMENTS DE
DESTINATION SUR CONSTRUCTION
EXISTANTE**

DÉMOLITION

LE CONTRÔLE D'URBANISME

LA NOTION DE « construction nouvelle »

Absence de définition légale de la notion de construction nouvelle

L'article L. 421-1 du code se borne à indiquer qu'une construction entre dans son champ d'application, « *même si elle ne comporte pas de fondations* ».

➤ DONC solutions jurisprudentielles antérieures dégagées aussi bien par la juridiction administrative comme tribunaux répressifs = contours de la notion

A NOTER :

- définition entendue beaucoup **plus largement que celle de bâtiment** et englobe toute une série d'ouvrages et installations qui, le plus souvent, ne comportent aucun espace intérieur ;
- aucune distinction selon que la construction est édifée **au-dessus ou au-dessous** du niveau du sol

AINSI :

- Constituent des constructions au sens de l'article L. 421-1, d'abord, par exemple, **des murs, des clôtures, des éoliennes, des piscines, des ouvrages d'infrastructure**, (articles R. 421-2 à R. 421-12 du code)
- Il en va de même pour des **ouvrages et installations** tels que :
 - ✓ une centrale à béton (CE, 29 déc. 1997, n° 90033, Gimbert – Cass. crim., 19 août 1997, n° 96-84.783, Palomares) ;
 - ✓ une station de lavage automatique de véhicules (CE, 14 févr. 1996, n° 124533, SARL Sodical) ;
 - ✓ une hutte de chasse constituée de deux containers soudés ensemble, enchâssés dans des constructions fixes et flottant en fonction du niveau de l'eau (Cass. crim., 26 avr. 2000, n° 99-85.881, Alain) ;
 - ✓ une yourte destinée à l'habitation principale, dès lors qu'elle présente, en raison de sa destination, une conjonction de critères de durabilité et de permanence (Rép. min. n° 11576 : JOAN 2 avr. 2013).
- Sont également assimilés à des constructions les **chapiteaux et structures gonflables** (CE, 28 janv. 1987, min. Urb., Log. et Transports – CE, 31 mai 1995, n° 125225 – CE, 27 mars 1996, n° 131704, Cne Saint-Pierre-d'Oléron)
- Les **caravanes posées sur le sol ou sur des plots de fondation** et n'ayant, de ce fait, pas conservé leur mobilité doivent, pour leur part, être regardées comme entrant, à ce titre, dans le champ d'application de l'article L. 421-1 du code (CE, avis, 7 juill. 2004, n° 266478).
- Le cas particulier des **constructions enterrées** : même totalement implantés en dessous du niveau du sol, voire complètement invisibles, des ouvrages et installations sont susceptibles d'être considérés comme des constructions et, à ce titre, soumis au contrôle préalable de l'autorité administrative. Il en va par exemple ainsi pour la construction :
 - ✓ d'une chambre froide en sous-sol (Cass. crim., 14 oct. 1980, n° 79-93.611) ;
 - ✓ d'un abri de chasse souterrain (Cass. crim., 20 déc. 1982, Dupont) ;
 - ✓ d'un parc de stationnement en sous-sol (CE, 9 mars 1983, n° 24363, Sté Sogeparc-Paris).

CE QU'IL FAUT RETENIR : L'architecture des dispositions du Code de l'urbanisme définissant le champ d'application des procédures de contrôle préalable de l'ensemble des constructions nouvelles
4 éléments principaux ont été pris en compte par le législateur pour dessiner la ligne de partage entre ces diverses procédures :

- le caractère permanent ou non de la construction ;
- la nature et les dimensions de celle-ci ;
- sa localisation éventuelle dans un secteur couvert par une protection particulière ;
- le fait que, le cas échéant, elle soit soumise à un autre contrôle exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

LE CONTRÔLE D'URBANISME

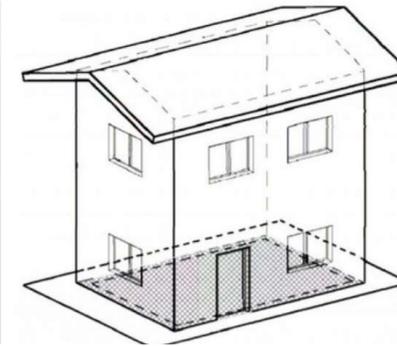
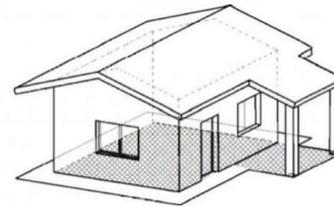
Les constructions, « *même ne comportant pas de fondations* », doivent être, PAR PRINCIPLE, précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Par exception, le code de l'urbanisme liste expressément les constructions qui sont dispensées de toute formalité ou soumises à déclaration préalable.

Outre leur nature et leur localisation, le champ d'application se base, sur la hauteur des constructions, ainsi que sur leur emprise au sol et leur surface de plancher.

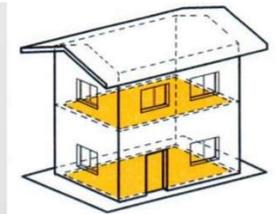
- L'article R.420-1 définit **l'emprise au sol** = *projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*
- L'article R.111-22 définit **la surface de plancher** = *somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond > 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies, des surfaces de stationnement, ...*

L'emprise au sol



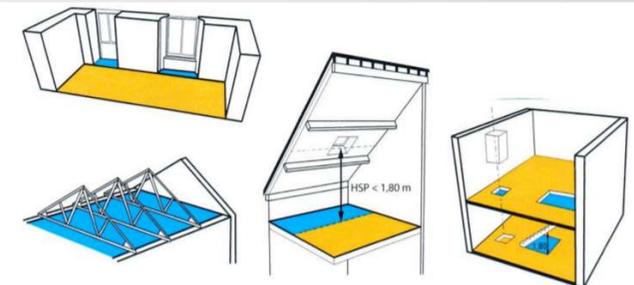
LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE : les constructions nouvelles

La Surface de plancher



On compte

On déduit



LE CONTRÔLE D'URBANISME

LES AUTORISATIONS DE TRAVAUX sur constructions existantes

L'article **R. 421-13 du Code de l'urbanisme** dispose que *“les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme à l'exception [...]”*.

Ici, le principe, certes assorti d'exceptions, est donc celui de la dispense de permis, voire de déclaration.

Pour identifier la formalité administrative qui peut s'imposer au titre du Code de l'urbanisme, il est donc indispensable de définir les contours de la notion de « **construction existante** » pour pouvoir la distinguer de la « **construction nouvelle** ».

Pour la jurisprudence administrative, si l'état de la construction sur laquelle les travaux sont projetés n'est pas trop dégradé (construction ancienne) ou assez avancé (construction récente), elle sera considérée comme étant existante.

Dans le cas contraire, elle ne pourra être regardée comme existante et il faudra se référer aux règles de procédure et de fond applicables aux constructions nouvelles. On peut ainsi distinguer deux hypothèses :

❑ construction dont l'état dégradé, ou dont l'avancement suffisant, ne remet pas en cause son caractère existant :

- pour une construction dégradée, lorsque la toiture est en très mauvais état, mais repose sur une ossature complète (CAA Lyon, 24 oct. 1995, n° 94LY00517) ; lorsque la construction est conservée pour l'essentiel de ses murs de façade dont seule la partie sud est dégradée, sur laquelle subsiste en partie la toiture malgré un effondrement partiel et dont le rez-de-chaussée est en bon état (CAA Marseille, 23 nov. 2000, n° 98MA01104),
- pour une construction inachevée, un bâtiment comprenant l'ensemble des murs et se trouvant dans un bon état apparent doit être regardé non comme une ruine mais comme une construction inachevée existante (CAA Bordeaux, 17 nov. 2005, n° 02BX01397).

❑ construction dont l'état est tellement dégradé ou est si peu avancé qu'il ne permet pas de la regarder comme étant existante :

- pour une construction dégradée, tel est le cas lorsqu'elle est à « l'état de ruines » (CE, 24 mai 1995, n° 134236) ; lorsque les bâtiments, autrefois à usage de ferme, sont en partie en ruine et désaffectés, et avaient d'ailleurs cessé d'être imposés au titre des propriétés bâties depuis 15 ans (CE, 13 mai 1992, n° 107914) ; quand la construction ne comporte plus que les murs extérieurs, sans toiture, ni surfaces de plancher (CE, 1er juin 1988, n° 54433),
- pour une construction inachevée, lorsque les travaux entrepris dans ce cadre n'ont consisté qu'à l'élévation partielle des murs principaux, sans même assurer le clos et le couvert de l'ensemble ainsi partiellement réalisé (CAA Marseille, 11 déc. 2008, n° 06MA03324).



LE CONTRÔLE D'URBANISME

CHANGEMENT DE DESTINATION

Travaux nécessitant une DP par principe ou un PC par exception



Exemple : grange aménagée en habitation

Destination existante vers destination envisagée

...mais quelle destination de « départ » ?

Plusieurs revirements jurisprudentiels (2007, 2015, 2019)

AUJOURD'HUI, distinguer deux grandes hypothèses :

- lorsque la destination de départ figure dans le permis (initial ou postérieur) ou lorsqu'elle est régularisée par prescription, **il y a lieu de la retenir** ;
- dans le cas contraire, il convient de retenir son usage initial, toujours lorsqu'il s'agit d'une habitation, et seulement s'il n'a pas cessé pour les autres « usages ».

L'article R151-27 du code de l'urbanisme liste les destinations de constructions :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations sont détaillées dans l'article R151-28.

Seul le changement de destination exige une demande d'autorisation

QUELLE PROCÉDURE POUR QUELLE UTILISATION ?

Constructions nouvelles

PRINCIPE
=
PERMIS DE CONSTRUIRE

EXCEPTIONS

PRINCIPE
=
DÉCLARATION
PRÉALABLE

EXCEPTIONS

Autres travaux et changements de
destination sur construction
existante

EXCEPTIONS

PRINCIPE
=
PERMIS D'AMÉNAGER

Aménagements
(volet 2 de l'atelier)

PRINCIPE
=
PERMIS DE
DÉMOLIR

Démolition

CERTIFICAT
D'URBANISME

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

LE PERMIS D'AMENAGER (PA) comme autorisation de lotir

article R 421-19 du code de l'urbanisme

Doivent entre autres être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, selon leur localisation et en fonction des seuils :

- Lotissements (*espaces ou équipements communs à plusieurs lots ; ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement*)
- Aires de stationnement, aires de jeux, de sports
- Terrains pour la pratique des sports motorisés
- Création ou agrandissement d'un terrain de camping



Exemple : aménagement d'un plan d'eau

FOCUS :

Lotissements soumis à **permis d'aménager** : Selon l'article R. 421-19, a du Code de l'urbanisme , pour qu'un lotissement soit soumis à permis d'aménager, il faut que l'opération, de manière alternative :

- soit prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement,
- soit se situe dans un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

Lotissements soumis à **déclaration préalable** : Les lotissements qui ne relèvent pas du régime du permis d'aménager sont soumis à celui de la déclaration préalable (C. urb., art. R. 421-23, a).

= **AUTORISATION de lotir**

PUIS réalisation des équipements (règlement des questions de voirie – « rétrocession ») **PUIS** commercialisation **PUIS** permis de construire pour chaque lot commercialisé



LES AUTORISATIONS D'URBANISME

LA DECLARATION PREALABLE

(DP)

- Surface de plancher ou emprise au sol entre 5 et 20 m² ;
- Extensions de constructions en zone urbaine jusqu'à 40 m² ;
- Piscines (*non couvertes ou avec couverture fixe ou mobile < 1,80 mètres*) dont le bassin est compris entre 10 et 100 m² ;
- Affouillements ou exhaussements de sol d'une hauteur ou profondeur > 2 m et d'une superficie comprise entre 100 m² et 2 ha.

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

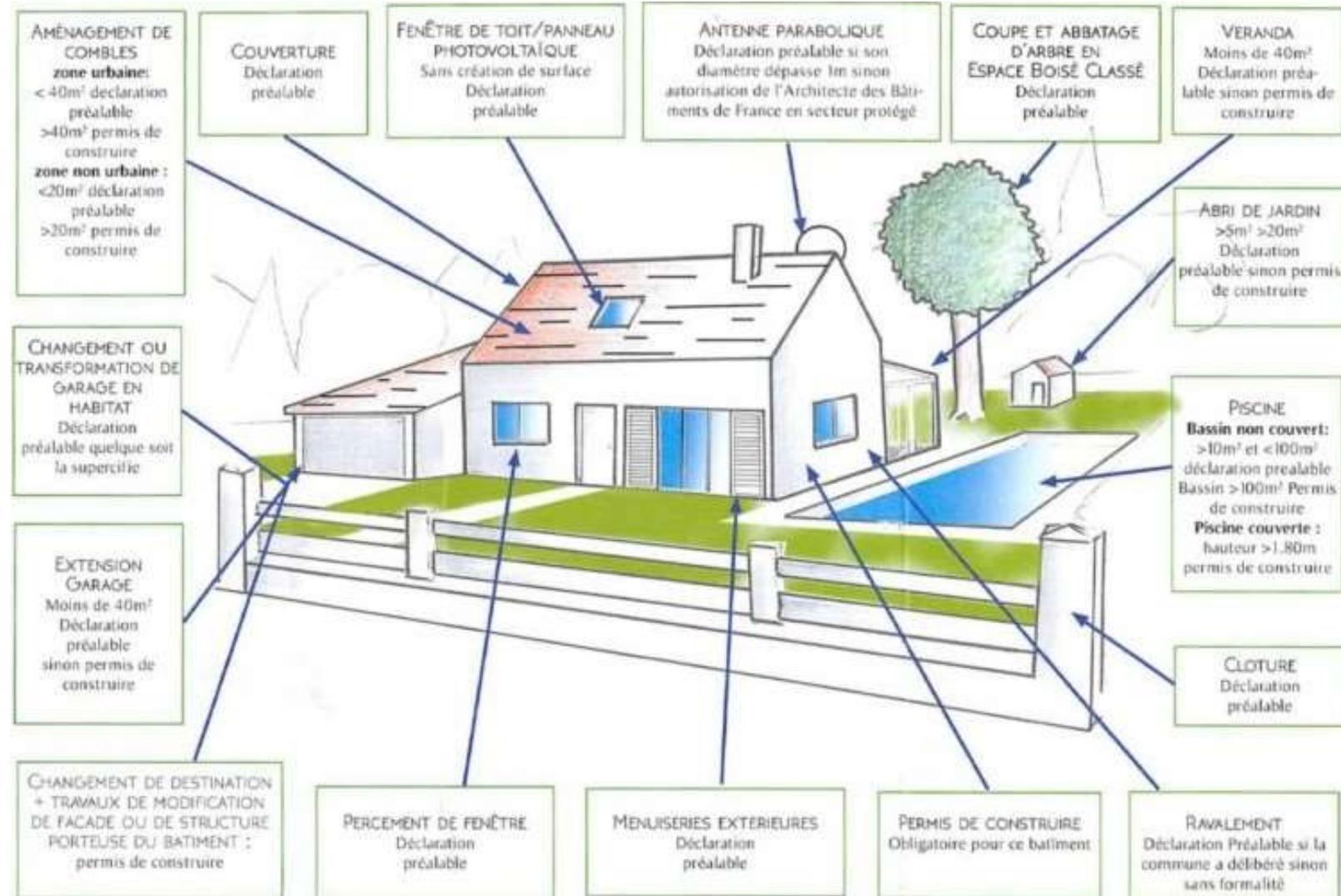
LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) AU DELA DES SEUILS FIXES POUR LA DP

Par principe, les constructions nouvelles sont soumises à des formalités sauf en deçà des seuils de la DP et au-delà, à un permis de construire.

Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment lorsque **ces travaux s'accompagnent d'un changement entre les différentes destinations et sous-destinations.**



LES AUTORISATIONS D'URBANISME... schématiquement



UNE PROCEDURE INFORMATIVE D'URBANISME

LE CERTIFICAT D'URBANISME

L'article R. 410-17 prévoit la possibilité de prorogation de la durée de validité du CU par périodes d'une année.

De la même manière, un régime de prorogation tacite du certificat à l'issue d'un délai de deux mois suivant la réception de la demande en mairie a été institué.

Deux types de certificats coexistent :

- ✓ le certificat **dit de simple information** (*CU a*) qui comporte l'énoncé des règles d'urbanisme applicables à la parcelle (art. L. 410-1) ;
- ✓ le certificat d'urbanisme **opérationnel** (*CU b*) qui doit indiquer si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération décrite dans la demande (art. L. 410-1).

Le régime de ce document :

- le délai d'instruction est réduit à 1 mois pour le certificat de simple information. Ce délai est étendu à 2 mois pour le certificat opérationnel ;
- la durée de validité du certificat d'urbanisme est portée de façon uniforme pour les deux types de certificats à 18 mois (*contre 12 mois antérieurement*) ;
- le certificat d'urbanisme tacite : en l'absence de réponse dans le délai, le demandeur bénéficiera d'un certificat tacite mais les effets d'un certificat tacite **seront toujours ceux d'un certificat de simple information quelle que soit la nature de la demande.**

LE REGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME



L'autorisation peut être délivrée par :

- arrêté favorable,
- arrêté favorable avec prescriptions,
- accord tacite,
- non opposition à la Déclaration Préalable.

Attention
aux délais
d'instruction et
à la notification

L'affichage sur le terrain de l'autorisation (même en cas d'accord tacite) doit se faire :

- de manière visible de l'extérieur,
- dès la notification,
- pendant toute la durée du chantier.

Le délai de recours contentieux à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage.

Un refus d'autorisation ou le non affichage doivent faire l'objet d'une vigilance particulière de l'autorité dépositaire de la police de l'urbanisme.

L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET LEUR CONFORMITE

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

utiliser ce formulaire si :

achèvement partiel ou total des travaux de construction ou

les travaux de construction ou d'aménagement sont

isation et respectent les règles générales de construction.

le changement de destination a été effectué et est

5.

la division de terrain a été effectuée et est conforme au

aration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le _____ Cachet de la mairie et s

ation du permis ou de la déclaration préalable

construire ⇨ N° _____

aménager ⇨ N° _____

aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries?

finition des voiries fixée au : _____

éalable ⇨ N° _____

éclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Madame Monsieur

Prénom : _____

Raison sociale : _____

Le constructeur ou son architecte, dans la DAACT, **est tenu de certifier qu'il a bien respecté l'autorisation délivrée** :

- L'autorité compétente peut la contester dans un délai de 3 mois (ou 5 mois en cas de récolement obligatoire) ;
- Passé ce délai, elle sera réputée n'avoir pas contesté la conformité des travaux, sans pour autant avoir certifié la conformité.

Dans certains cas, le contrôle est obligatoire à l'image des travaux sur immeuble inscrit au titre des MH, site classé, secteur sauvegardé, travaux concernant un ERP, travaux réalisés dans un secteur couvert par un PPRNP.

Même si la DAACT n'est pas contestée dans les délais réglementaires, un PV d'infraction peut encore être dressé jusqu'au délai de prescription (la date de dépôt de la DAACT, lorsqu'elle est déposée, est alors le point de départ du délai de prescription).

LA DISPARITION DE L'AUTORISATION D'URBANISME

La caducité

Dans le cas de travaux non engagés, les autorisations d'urbanisme ont une validité de 3 ans et peuvent être prorogées pour une durée d'un an.

Passé ces délais, l'autorisation n'est plus valable s'il y a plus d'un an d'interruption des travaux.

Le retrait

- Seuls les permis et déclarations illégaux peuvent être retirés dans un délai de 3 mois à compter de l'intervention de la décision :
- Ou retrait à l'initiative du bénéficiaire

Conformément aux dispositions du Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA), les décisions qui abrogent ou retirent une décision créatrice de droits **doivent faire l'objet d'une procédure contradictoire**.

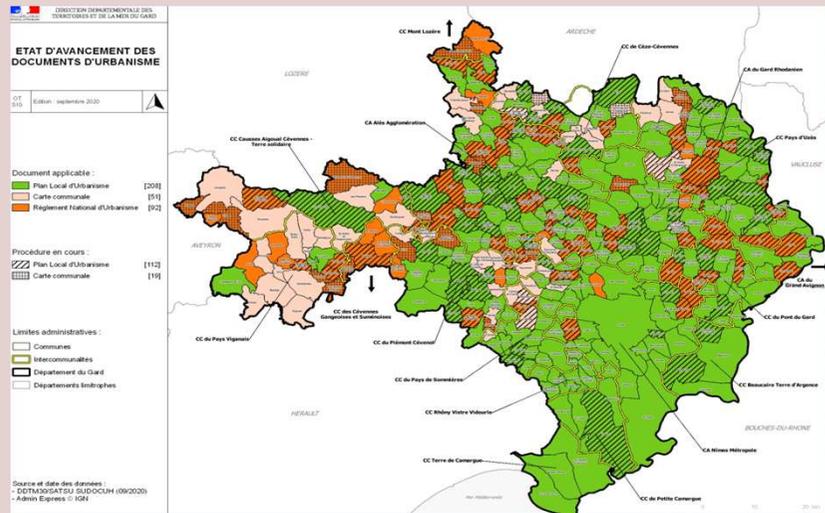
La suspension par le juge des référés

L'annulation par le Tribunal Administratif

➤ Seul le juge peut prononcer l'annulation d'un acte

En synthèse... le CONTRÔLE D'URBANISME

La **délivrance** de l'autorisation d'urbanisme :
une compétence dans sa très grande majorité communale

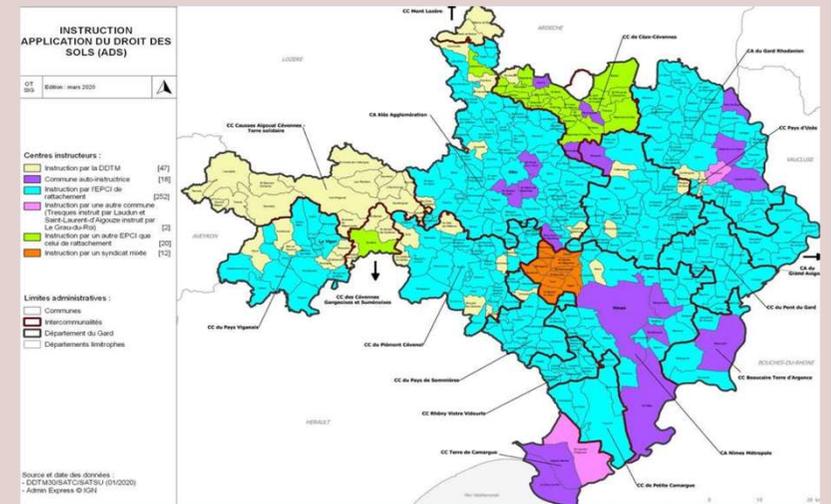


(avis du maire et délivrance du Préfet – zone en orange
délivrance par la commune – autres couleurs)

LE CONTRÔLE D'URBANISME : Une activité communale

LA POLICE DE L'URBANISME : Une charge communale

L'auto-instruction ou l'**instruction** EPCI ou DDTM
(auto-instruction communale – zone en violet
charge de l'instruction EPCI ou DDTM – autres couleurs)





QUESTIONS

**LES ACTIVITÉS D'URBANISME
CONTRÔLÉES ET LES AUTORISATIONS
DÉLIVRÉES**

L'ADDITION DES DIFFERENTES POLICES

LA POLICE ADMINISTRATIVE GENERALE (CGCT)

Tranquillité, sécurité, salubrité publiques
ainsi que le respect de la dignité humaine
(art L2212-2)

LA POLICE DU DOMAINE

Conservation et gestion
(CGCT, CG3P)

LA POLICE DE L'URBANISME (Code de l'Urbanisme)

*Essentiellement le titre VIII du livre IV et le livre VI
du code de l'urbanisme*

Mission essentielle et complémentaire à la délivrance des autorisations d'urbanisme

Elle consiste à vérifier in situ l'achèvement et la
conformité des travaux autorisés et à constater le
cas échéant les constructions réalisées sans
demande d'autorisation ou en violation de
l'autorisation.

Une attention particulière doit être apportée aux
zones à risques (PPRI notamment...) ou à enjeux
(zones littorales, périmètres patrimoniaux ou
environnementaux).

LA POLICE DE L'ENVIRONNEMENT (Code de l'environnement)

Eau et milieux aquatiques, pollution

Et d'autres POLICES SPECIALES
(Police des installations classées, etc.)

LA POLICE DE L'URBANISME

LES PRINCIPAUX ACTEURS

L'AUTORITE COMPETENTE POUR LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

RÔLE

- assurer le contrôle d'urbanisme par la délivrance des autorisations ;
- établir les procès-verbaux (hors compétence du Préfet) ;
- édicter les arrêtés interruptifs de travaux ;
- si possible, permettre la régularisation de l'infraction en délivrant une autorisation ;
- engager et mener la procédure administrative de lutte contre les constructions illégales (articles L481-1 à L481-3 CU)
- émettre des avis sur d'éventuelles mesures de restitution en tant qu'autorité compétente ;
- se constituer partie civile au nom de la commune ;
- procéder à l'exécution d'office d'une démolition ou d'une remise en état des lieux à moins de demander au préfet de se substituer à lui ;
- demander la démolition d'une construction illégale à titre civil en application de l'article L 480-14 du CU.

LES SERVICES DE L'ETAT

LE PREFET ou LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER *(Service d'aménagement territorial Sud et Urbanisme)*

RÔLE

- établir les procès-verbaux :
 - dans les communes soumises au RNU,
 - sur les projets relevant de la compétence de l'État,
 - en cas de carence du maire ou après saisine du Préfet par un administré ;
- s'assurer de l'effectivité de la police de l'urbanisme exercée par les collectivités locales et se positionner en conseil.

LES SERVICES DE POLICE ou DE GENDARMERIE

RÔLE

- Intervenir soit sur initiative dans le cadre d'enquête de flagrant délit ou en enquête préliminaire, soit sur instruction directe du parquet soit sur commission rogatoire sur sollicitation d'un juge d'instruction
- Suivre les instructions du procureur et procéder aux auditions et vérifications nécessaires;
- constater les infractions aux règles d'urbanisme et transmettre au procureur de la République

LE PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE

RÔLE

- défendre les intérêts de la société et à ce titre recevoir les plaintes et les dénonciations ;
- mettre en mouvement l'action publique ;
- diriger l'activité de la police judiciaire et veiller à l'exécution des peines prononcées par les juridictions répressives ;
- classer sans suite ou demander à la juridiction répressive de poursuivre l'auteur de l'infraction.

Protocole d'accord en matière de police de l'urbanisme entre la préfecture, les services de la DDTM et le parquet Dans le Gard, a priori contractualisation soit inexistante soit en cours d'élaboration

La lutte contre la délinquance en urbanisme (constructions illicites) confiée au Groupement Local de Traitement de la Délinquance (GLTD) qui a pour mission, sous la présidence du Procureur de la République, de suivre les procédures en cours, jusqu'à la remise en l'état d'origine du site par les contrevenants.

LA POLICE DE L'URBANISME

LES RESPONSABILITES

En matière de police de l'urbanisme le maire est régulièrement appelé à intervenir :

- soit dans le cadre du contrôle de conformité
(à la suite de contrôles opérés après délivrance d'une autorisation d'occupation du droit des sols) ;
- soit dans le cadre du droit de visite et de communication relatif à toute construction ;
- soit sur signalement ou dénonciation par un tiers (habitant de la commune ou y exerçant une activité).

Les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit répressif de l'urbanisme sont toujours accomplis par le maire **au nom de l'État** quelle que soit la compétence de la commune en matière d'urbanisme.

La connaissance du délit **oblige l'administration** à dresser un procès-verbal

En conséquences, les fautes éventuellement commises par un maire dans l'accomplissement de cette mission ne sont pas susceptibles d'engager la responsabilité de la commune mais celle de l'État.

Cette responsabilité de l'État peut être recherchée en cas de carence de l'autorité (*Conseil d'État 10 juillet 2006 n° 267943*), l'administration, au sens large (c'est-à-dire le maire ici représentant de l'Etat) ne disposant pas d'un pouvoir discrétionnaire.



QUESTIONS

**LA POLICE DE L'URBANISME COMME
POLICE DU DROIT DES SOLS, SES
ACTEURS, SES RESPONSABILITÉS**

LA POLICE DE L'URBANISME

SES COMPOSANTES JUDICIAIRES

L'ACTION PENALE

Juge pénal

Infraction constituée par :

- l'absence d'autorisation dans les cas pour lesquels celle-ci était obligatoire ;
- La non-conformité des travaux réalisés à l'autorisation délivrée et/ou aux dispositions d'urbanisme

Il s'agit ici d'un **DÉLIT**
application d'une peine et réparation du dommage causé à la société

Article L.480-4 du code de l'urbanisme :

« est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros.

En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. »

Prescription de l'action publique :

6 ans

(depuis le 1^{er} mars 2017)

DEUX EXEMPLES (avant 2017 / après 2017)

L'ACTION CIVILE

Juge civil

Article L.480-14 du code de l'urbanisme :

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner

la démolition

ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé

- sans l'autorisation exigée par le présent livre,

- en méconnaissance de cette autorisation

- ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8.»

Prescription de l'action civile :

10 ans à compter de l'achèvement des travaux.



La commune a, concurremment avec l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, qualité pour agir en démolition ou en mise en conformité d'un ouvrage sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme
(Cour de cassation, 3^e civ, n° 85 du 21 janvier 2021 (20-10.602))

LA POLICE DE L'URBANISME

DEUX ACTIONS ENTREMÊLÉES...

Le maire peut intervenir soit à l'occasion du procès pénal en tant que partie civile pour la commune, soit à défaut d'une action pénale, par une action directe en démolition.

INTÉRÊTS DE LA CPC

- d'être appelée à toutes les audiences,
- d'être informée et de demander des dommages et intérêts,
- lors des audiences, de défendre les règles d'urbanisme opposables et son document d'urbanisme

- ou par voie de plainte devant le juge d'instruction compétent avec constitution de partie civile. Cette plainte est transmise au parquet qui ouvre obligatoirement une information.

Devant le juge pénal, la commune peut se **constituer partie civile** :

L'action civile durant le procès pénal

Lorsque l'action publique n'a pas encore été mise en mouvement par le parquet, le maire, habilité par délibération du conseil municipal, peut exercer, au nom de la commune, les droits reconnus à la partie civile conformément aux articles L 610-1 et L 480-1 du code de l'urbanisme.

La constitution de partie civile a pour conséquence de mettre l'action publique en mouvement (*article 1er du code de procédure pénale*).

Durant l'audience, la commune peut également se joindre à la procédure répressive engagée par le ministère public, par voie d'intervention orale ou écrite jusqu'au réquisitoire du ministère public sur la peine.

L'action civile en démolition prévue à l'article L 480-14 du CU

Elle peut être mise en œuvre concurremment avec une procédure relevant des dispositions pénales de l'urbanisme et n'empêche pas de dresser un procès-verbal d'infraction.

La collectivité territoriale est seule compétente pour user de la faculté prévue à l'article L 480-14 du CU.

Cette action relève de son pouvoir discrétionnaire.

LA POLICE DE L'URBANISME

LA PRESCRIPTION DE L'ACTION PENALE, 6 ANS A PARTIR DE

Le maire **est dans l'obligation de constater l'infraction ou bien signaler celle-ci au service compétent** pour faire dresser un procès-verbal dans les meilleurs délais afin de permettre la poursuite des auteurs par le Procureur de la République avant le terme du délai de prescription.

A défaut de constat d'infraction dès sa connaissance, le maire est susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Ce délai de 6 ans court en fonction du mode d'exécution des infractions :

- L'infraction instantanée
(*obstacle au droit de visite, coupes et abattages d'arbres*)

Le délai court dès la réalisation de l'infraction en un instant.

- L'infraction continue
(*ex : construction*)

Le délit se perpétue **durant toute la durée des travaux jusqu'à leur achèvement** (*Cass, Crim 3 juin 1998*).

L'achèvement des travaux s'entend lorsque l'immeuble est **en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné** (*Cass, Crim 19 janvier 1982*).

- L'infraction successive

(*ex : stationnement illicite de caravane, ou par exemple l'inexécution par un lotisseur des travaux prescrits (Cass, Crim 21 septembre 1993)*)

Le délit se perpétue par un renouvellement constant de la volonté coupable de l'auteur. Le procès-verbal peut être dressé à tout moment quelle que soit la date du début de l'occupation du sol. **Le délai court à compter du jour où la situation infractionnelle a cessé.**

L'EXISTENCE DE L'INFRACTION PENALE



Qu'est-ce qu'une infraction aux règles d'urbanisme ?

C'est la réalisation de travaux non conformes à l'autorisation obtenue ou contrevenant aux règles d'urbanisme. On retrouve principalement deux grands types d'infractions.

Les infractions (cf Boîte à outils - fiche n° 1 - exemples d'infractions pénales d'urbanisme):

- aux règles **de procédures (ou de forme)** :

construction sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation délivrée prévues aux articles L480-4 et L480-4-1 du code de l'urbanisme

- aux règles **de fond** :

non respect du règlement national d'urbanisme, d'un document d'urbanisme (PLU, carte communale), d'un plan de prévention des risques, ... prévues à l'article L610-1 du code de l'urbanisme.

Les autres infractions prévues :

Notamment les infractions relatives au droit d'accès à certains lieux. Le code de l'urbanisme prévoit des 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^e 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 4^e 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).

QUI est pénalement responsable ?

- L'utilisateur ou le bénéficiaire des travaux irréguliers
- Le responsable de l'exécution des travaux, les constructeurs

... **le maire**, en tant que personne physique
(maitre d'ouvrage, complice d'une autorisation illégale, intérêt à la délivrance de l'autorisation)

LA POLICE DE L'URBANISME

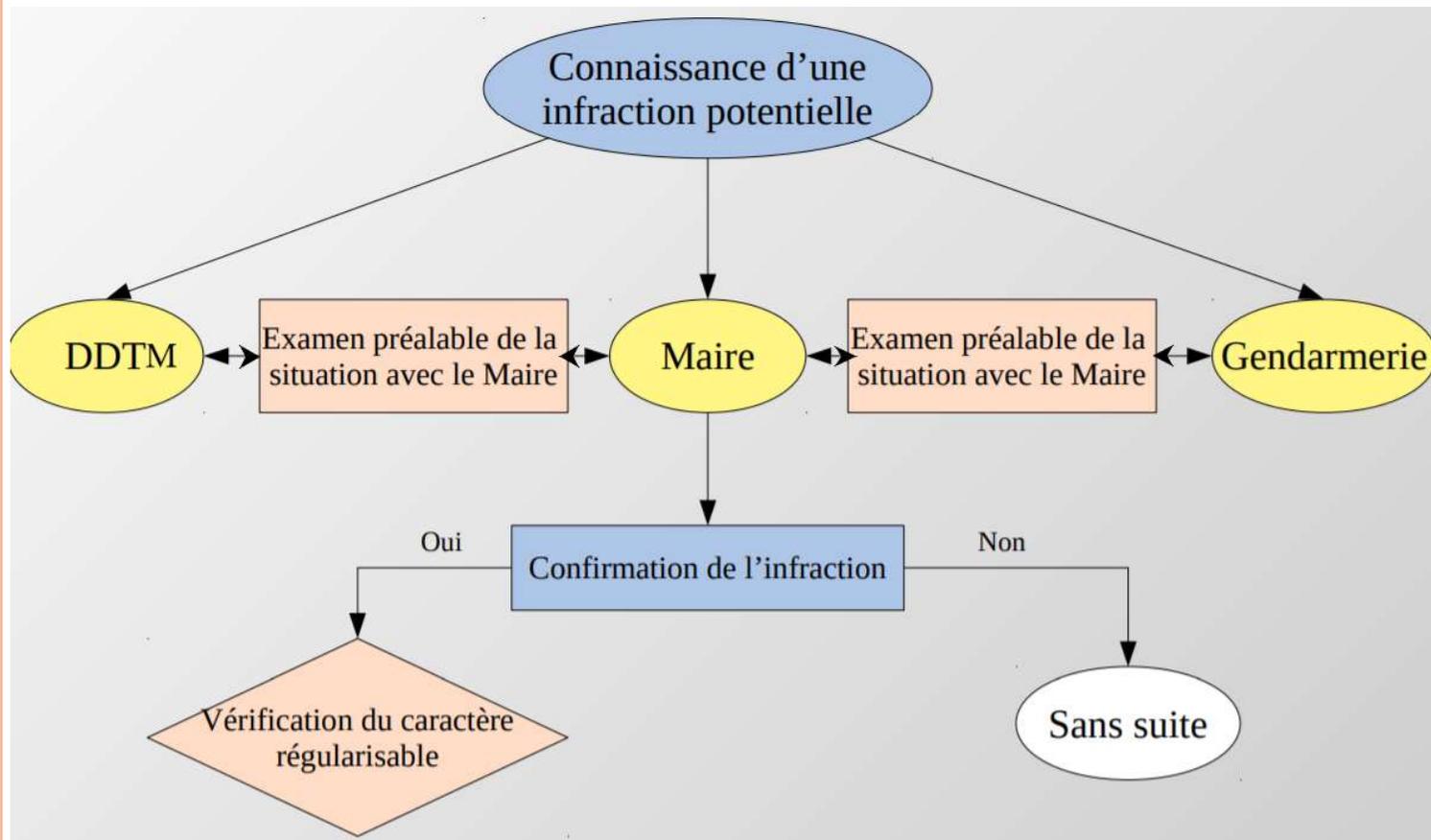
LES PERSONNES AUTORISEES À CONSTATER L'INFRACTION

- L'officier de police judiciaire *au sens de l'article 16 du code de procédure pénale* c'est-à-dire, ici, le maire et ses adjoints ;
- les officiers et agents de police judiciaire de police ou de gendarmerie ;
- L'agent de police judiciaire, *au sens de l'article 20 du même code*, ou l'agent de police judiciaire adjoint *au sens de l'article 21 du même code* tels que l'agent de police municipale *(pas d'habilitation générale à dresser un procès-verbal pour constater l'infraction mais ils rendent classiquement compte de tous crimes, délits et contraventions dont ils ont connaissance sous forme de rapports adressés à leurs chefs hiérarchiques, ici OPJ qui informe le procureur)* ;
 - Le fonctionnaire dûment commissionnée et assermenté de la commune ou de la DDTM ;
- L'agent commissionné par le ministre chargé des Monuments historiques et des sites dans certains cas.

NOTA BENE : Les procès-verbaux dressés par les agents cités à l'article L 480-1 font foi jusqu'à preuve contraire
(CE Paris, 15 janvier 2004 - n° 2004-237957).

LA POLICE DE L'URBANISME

de l'incertitude quant à la légalité de la construction...



LA CARACTÉRISATION DE L'INFRACTION

LA POLICE DE L'URBANISME

de l'illégalité de la construction...

... sans autorisation visible de la ...

PROCES – VERBAL N°

... MILLE DIX-SEPT et le JOUR/MOIS (en toutes lettres)
heures

... M...(nom, prénom..... , maire de la commune de
gissant au nom de l'État en qualité d'Officier de police judiciaire en application de l'artic
code de procédure pénale
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 480-1 et suivants
Vu le plan local d'urbanisme de la commune de

Déclarons nous être transporté àX où nous a été signalée l'édification d'une construction sar
autorisation

Sur place avons constaté, **à partir de la voie publique** la présence d'une maison d'habitation
inachevée implantée sur la partie centrale de la parcelle numérotée au cadastre ... et appartenant à
M ..xdomicilié

*(si l'infraction n'est pas visible de la voie publique demander l'autorisation de pénétrer prévue à
l'article 76 du code de procédure pénale)*

Ce bâtiment qui est inachevé à ce jour et dont la toiture et les menuiseries restent à poser mesure
environ xxxx m de longueur, xxx m de largeur et xx m de hauteur

Les travaux de construction constituent une infraction(aux règles de fond) puisque l'article x du
règlement du PLU de la commune interdit toute construction à usage d'habitation non nécessai
l'activité agricole en zone A

... autre la construction est édifiée sans permis de construire (infraction aux règles de proc'

... constituent une infraction aux dispositions du PLU prévue par l'article L 61'
... l'article L 480-4 du code de l'urbanisme (Natinf 4572) ainsi qu'une
... s autorisation prévue par l'article L 421-1 et R 421-1 du code '
... L 480-4 dudit code (Natinf 341).

... présent procès-verbal -



Constructions sans autorisation

Constructions en zone Naturelle, Agricole, PPRI...



Containers, caravanes, RML

LA POLICE DE L'URBANISME

l'action du Maire engageant ou en cours de procédure

VERBALISATION... LA VISITE

Formalités préalables :

1. Prévenir l'occupant du terrain de la date et de l'heure de la visite par courrier en RAR, sauf si le constat est fait depuis le domaine public (infraction « simple » ou contexte particulier tel que contrevenant non connu, risques de conflit, etc...)
2. S'assurer que la personne autorisant l'accès au terrain est bien habilitée à le faire (≠ employé de l'entreprise, enfant mineur, ouvrier...)
3. Organiser la visite conformément aux articles L.461-2 et L.461-3 du CU

Le droit de visite et de communication s'exerce entre 6 h et 21 h et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public. Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.

Lors de la visite, l'agent en charge du contrôle, après s'être présenté, doit :

- Expliquer la raison de la visite et son déroulement
- Demander la présentation de toutes les personnes sur les lieux
- Demander l'autorisation au propriétaire de pénétrer sur le terrain et de prendre des photos
- Préciser les conséquences d'une opposition au droit de visite
- Noter les explications fournies par les personnes présentes
- Faire une copie des documents présentés

LA POLICE DE L'URBANISME

l'action du Maire engageant ou en cours de procédure

LA FORME DU PROCÈS VERBAL

Le procès-verbal est un acte de police judiciaire et il constitue le premier acte de procédure pénale.

Article 429 du code de procédure pénale :

Le procès-verbal n'est valable que :

- s'il est régulier en la forme ;
- son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions ;
- si son auteur ne rapporte que ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement.

Conditions de forme :

- Rédigé, daté et signé par l'agent verbalisateur
- Mentionné en en-tête, l'heure et la date du constat
- Les feuillets doivent être paraphés et numérotés

Sont joints en annexe l'accord manuscrit de l'occupant du terrain ainsi que toutes pièces utiles à la compréhension du dossier :

- plan de situation et/ou du terrain, plan de masse ou schéma avec angles des prises de vue,
 - photographies numérotées,
- extraits du PLU, du PPR, de la carte communale, etc. (règlement et plan de zonage...)

Transmission de l'original du PV

(+ 3 copies), accompagné d'un avis du service instructeur permettant de préciser le contexte du dossier.

L'avis est composé de trois parties :

- L'historique des faits
- L'analyse des infractions
- Préciser les possibilités de régularisation de l'infraction (mise en conformité des lieux, permis de régularisation, etc.)

LA POLICE DE L'URBANISME

LES ELEMENTS DE FAIT ET DE DROIT DU PROCES VERBAL

Les éléments d'identification

Date, lieu et nature de l'infraction

Lieu du constat (*hors ou dans la propriété*)

Nom, prénom, qualité et adresse administrative de l'agent verbalisateur

Identité et qualité des personnes présentes, autres que le contrevenant (*maire, adjoint, technicien...*)

Nom, date et lieu de naissance du contrevenant

Qualité du contrevenant (*propriétaire, locataire/ Nom du propriétaire du terrain s'il n'est pas le contrevenant*)

Les éléments particuliers

La description précise des faits constitutifs de l'infraction : destination (*agricole, commercial, habitation principale ou secondaire, garage, abris...*), matériaux, surfaces créées (*plancher/emprise*), surfaces existantes avant l'infraction, hauteur des constructions,

Si le constat est fait à l'intérieur d'une propriété : la mention du consentement du propriétaire et de l'occupant si différent

Les déclarations éventuelles des personnes présentes

Si le constat fait suite à une intervention du maire ou d'un tiers (voisin...)

Les éléments de droit

Relever les infractions les unes après les autres en les classant par nature (infraction de procédure, infraction à une règle de fond).

Pour chaque infraction, il sera indiqué :

- Le ou les éléments de fait
- Le non respect des prescriptions
- Le texte violé (*exemple: article A2 du règlement du PLU de la commune...*)
- Le(s) texte(s) d'incrimination ouvrant les poursuites (*articles L 480-4 et/ou L 610-1 du code de l'urbanisme*)
 - Le code NATINF

La Cour de cassation considère que le PV constatant l'infraction n'a pas à être signé par l'intéressé et ne doit pas être envoyé à l'auteur de l'infraction (secret d'instruction) (*Cass. crim., 10 oct 2006*).

LA POLICE DE L'URBANISME

Synthèse des procédures judiciaires

... sans autorisation visible de la ...
PROCES - VERBAL N°

... MILLE DIX-SEPT et le JOUR/MOIS (en toutes lettres)
 heures

... M...(nom, prénom....., maire de la commune de
 agissant au nom de l'État en qualité d'Officier de police judiciaire en application de l'article
 ... code de procédure pénale
 Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 480-1 et suivants
 Vu le plan local d'urbanisme de la commune de ...

Déclarons nous être transporté àX où nous a été signalée l'édification d'une construction sans
 autorisation

Sur place avons constaté, **à partir de la voie publique** la présence d'une maison d'habitation
 inachevée implantée sur la partie centrale de la parcelle numérotée au cadastre ... et appartenant à
 M ...x ... domicilié
 (si l'infraction n'est pas visible de la voie publique demander l'autorisation de pénétrer prévue à
 l'article 76 du code de procédure pénale)

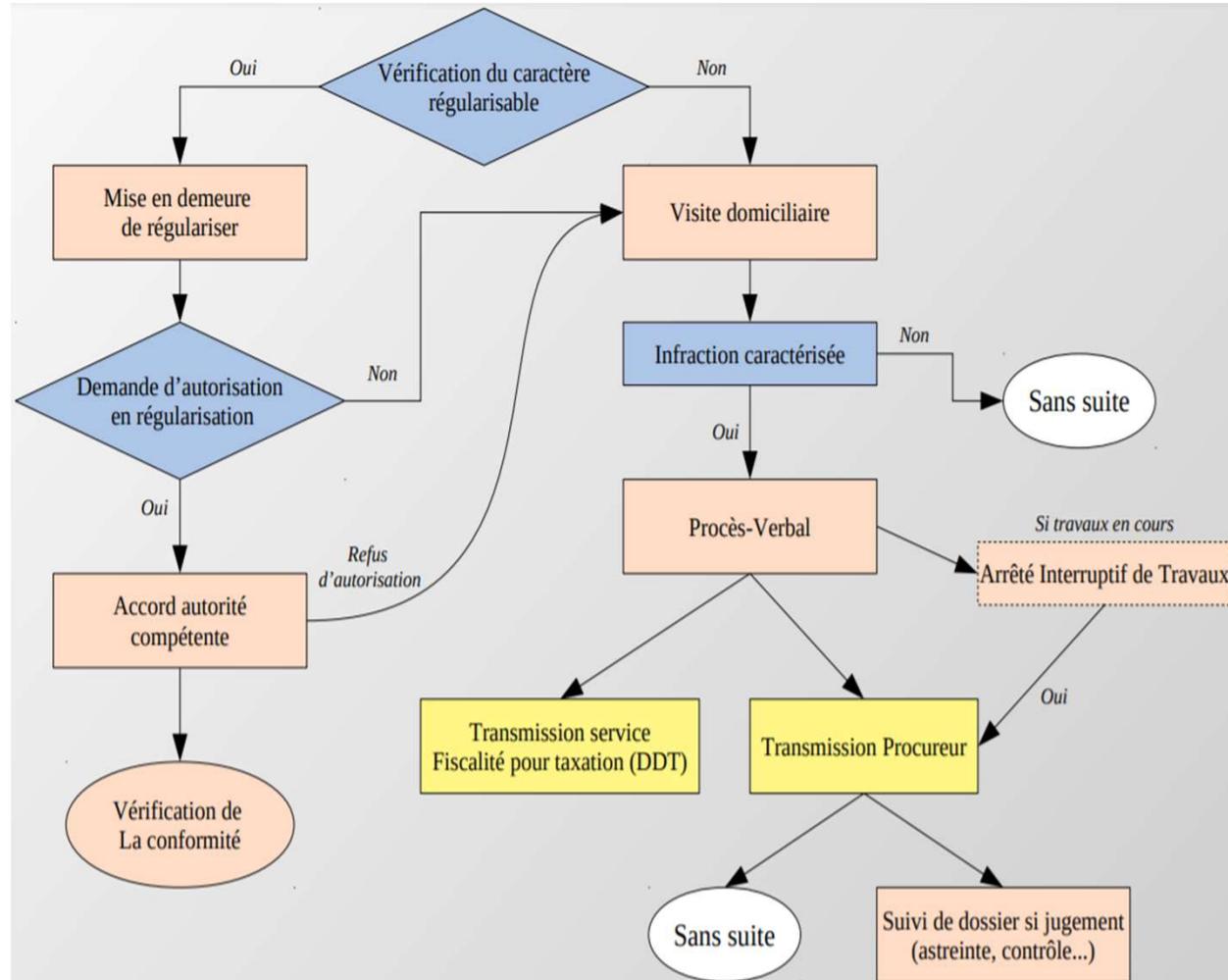
Ce bâtiment qui est inachevé à ce jour et dont la toiture et les menuiseries restent à poser mesure
 environ xxxm de longueur, xxx m de largeur et xx m de hauteur

Les travaux de construction constituent une infraction(aux règles de fond) puisque l'article x du
 règlement du PLU de la commune interdit toute construction à usage d'habitation non nécessair
 l'activité agricole en zone A

... autre la construction est édifiée sans permis de construire (infraction aux règles de proc'

... constituent une infraction aux dispositions du PLU prévue par l'article L 610
 ... l'article L 480-4 du code de l'urbanisme (Natinf 4572) ainsi qu'une
 ... autorisation prévue par l'article L 421-1 et R 421-1 du code
 ... L 480-4 dudit code (Natinf 341).

... présent procès-verbal



LA POLICE DE L'URBANISME

LES SUITES DONNÉS A L'INFRACTION

Les poursuites par le parquet

Le Procureur peut diligenter une enquête préliminaire afin d'éclairer le Parquet sur le dossier. Pour ce faire, les officiers ou agents de police judiciaire peuvent procéder à des auditions (contrevenant, maire...), effectuer un transport sur les lieux...

Après enquête, le dossier est retourné au Parquet.

Le Procureur peut saisir la mairie et/ou la DDTM après enquête pour une demande d'avis complémentaire sur de nouveaux éléments dans le cadre d'un "soit transmis".

Quand le Procureur estime avoir suffisamment d'éléments sur les faits et la constitution de l'infraction et pour apprécier l'opportunité des poursuites, il peut décider :

- d'engager une médiation pénale (classement sous condition de régulariser)
 - d'engager les poursuites devant le tribunal judiciaire
- de classer sans suite le dossier (cette décision n'est pas définitive, tant que le délai de prescription n'est pas échu)

NB : le classement sans suite n'est pas possible si la commune s'est constituée partie civile.

LA POLICE DE L'URBANISME

L'EXECUTION DU JUGEMENT ET LES MESURES DE RESTITUTION – L'article L480-5 du CU

Les sanctions pénales ont pour objet de punir et non d'effacer l'infraction ou d'en réparer les conséquences,

Classiquement amende mais...

L'article L 480-5 du CU prévoit que les **mesures de restitution, sanctions civiles ayant pour objectif d'effacer et de réparer l'atteinte à l'ordre public**, peuvent être prononcées par le tribunal répressif après demande d'avis du maire et/ou du préfet dans un délai et sous astreintes.

En présence d'une infraction aux règles d'un document d'urbanisme, le maire peut émettre un avis auprès des autorités judiciaires sur la nécessité d'une mesure de restitution au regard de la gravité et des conséquences de l'infraction.

Dans l'hypothèse où l'infraction peut être régularisée, l'autorité administrative peut suggérer au juge de ne statuer qu'après avoir laissé au prévenu un délai pour déposer une autorisation de régularisation, la juridiction pouvant alors ajourner le prononcé de la peine.

L' EXÉCUTION D'UNE MESURE DE RESTITUTION

En application de l'article 32 du CPP, le ministère public assure l'exécution des décisions de justice.

Cependant en matière d'urbanisme, l'autorité administrative, qui n'est pas partie à l'instance pénale, a néanmoins la charge de s'assurer que **les mesures de restitution prononcées auront bien été exécutées par la personne condamnée.**

L'exécution de la mesure de restitution (démolition, remise en état des lieux, réaffectation des sols...) prononcée par le juge répressif suppose une décision définitive (purgée de tous les recours possibles).

Le juge peut assortir les mesures de restitution d'une astreinte d'un montant maximum de 1500 € par jour de retard, à l'échéance du délai fixé pour la démolition ou la remise en état.

Un nouveau constat est nécessaire avant de mettre en place l'astreinte. Dans certains cas et après au moins une liquidation d'astreinte non suivie d'effet, l'administration peut faire exécuter d'office le jugement, aux frais du contrevenant

Les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'État pour le compte de la ou des communes en application de l'article L 480-8 du CU.

Le maire est chargé de l'exécution de la mesure de restitution (démolition, mise en conformité ou remise en état) aux frais et risques du bénéficiaire.

Toutefois, comme le prévoit l'article L 480-9 du CU, le maire peut demander au préfet d'exécuter la mesure prononcée par le tribunal.

En cas de difficulté, en l'absence de tiers, le juge des référés peut être saisi pour faire cesser le trouble manifestement illicite du fait de l'inexécution de la décision du juge répressif par la personne condamnée.



QUESTIONS

**L'ACTION JUDICIAIRE, SES
PROCÉDURES, EFFETS ET
CONSÉQUENCES**

LA POLICE DE L'URBANISME

SA COMPOSANTE ADMINISTRATIVE LES ARTICLES L481-1 À L481-3 DU CU

Les sanctions des violations du code de l'urbanisme prévues aux articles L. 480-4 et suivants, relèvent exclusivement de la juridiction judiciaire. Son efficacité dépend donc de l'intervention effective de l'ensemble des acteurs de la chaîne pénale (agents publics, services de police et de gendarmerie, maires, procureurs et tribunaux). Le procureur de la République a la responsabilité du déclenchement de l'action publique, conformément aux principes généraux de la procédure pénale.

Toutefois, d'autres outils juridiques, plus rapides à mettre en œuvre, complètent la répression pénale.

La loi n° 2019 -1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique met à disposition des autorités compétentes en droit des sols **un dispositif juridique permettant d'agir plus efficacement contre les constructions illégales.**

Ce dispositif, encadré par les nouveaux **articles L.481-1 à L.481-3 du code de l'urbanisme**, vient compléter, en amont, les dispositions pénales du droit de l'urbanisme existantes qui s'inscrivent dans un temps plus long.

Il s'agit en l'occurrence de donner la possibilité à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme d'agir plus rapidement **face aux situations qui seraient régularisables**. Ce dispositif couvre les différentes étapes du processus, du lancement de la procédure contradictoire à initiative de l'autorité compétente jusqu'à la liquidation puis le recouvrement des sommes exigibles en passant par l'éventualité d'une consignation.

Article L481-1

I.- Lorsque des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ainsi que des obligations mentionnées à l'article L. 610-1 ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable et qu'un procès-verbal a été dressé en application de l'article L. 480-1, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

II.- Le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier. Il peut être prolongé par l'autorité compétente, pour une durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter.

III.- L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard.

L'astreinte peut également être prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, le cas échéant prolongé, s'il n'y a pas été satisfait, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations.

Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 €.

Article L481-2

I.- L'astreinte prévue à l'article L. 481-1 court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce qu'il ait été justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation. Le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échü.

II.- Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

III.- L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Article L481-3

I.- Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque la mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 peut obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalente au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts.

II.- L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité compétente n'a pas de caractère suspensif.

LA POLICE DE L'URBANISME

L'autorité compétente en matière de police d'urbanisme pourra ainsi mettre en demeure l'intéressé :

- SOIT de **procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité** de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux qui ne respectent pas les règles en vigueur en matière d'urbanisme,
- SOIT de **déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable** afin de les régulariser si cela s'avère possible.

Une procédure contradictoire, préalable à la mise en demeure, est prévue afin de donner l'opportunité à l'intéressé de présenter, dans les délais prévus, ses observations à l'administration.

De plus, une astreinte, prononcée par arrêté, pourra assortir dans un premier temps la mise en demeure et son montant ne pourra pas dépasser 500 € par jour de retard.

Cette astreinte pourra également être prononcée en aval, toujours dans le cadre d'une procédure contradictoire, dans le cas où l'intéressé n'aurait pas répondu aux injonctions de la mise en demeure, dans le délai fixé préalablement par l'autorité compétente. Ce délai peut être prolongé à la discrétion de l'autorité compétente si elle le juge nécessaire.

Il n'en reste pas moins que le montant total des astreintes prononcées ne pourra pas être supérieur à 25 000€.

En fixant le montant des astreintes, l'autorité compétente doit à la fois tenir compte **de l'ampleur des mesures édictées et des travaux prescrits mais aussi des conséquences de leur non-exécution**.

Les sommes dues au titre de l'astreinte sont liquidées puis recouvrées trimestriellement - hormis dans les cas ayant fait l'objet d'une exonération partielle ou totale - et sont au bénéfice de l'autorité compétente ayant pris l'arrêté fixant l'astreinte.

Enfin, en cas d'inexécution par l'intéressé des injonctions de la mise en demeure, l'autorité compétente pourra obliger l'intéressé à **consigner, auprès d'un comptable public, une somme équivalant au montant des travaux à réaliser**.

Sa restitution sera fonction de l'exécution des mesures prescrites.

LA POLICE DE L'URBANISME

L'INTERRUPTION DES TRAVAUX et autres mesures conservatoires – L'article L480-2 du CU

Plusieurs autorités peuvent intervenir pour interrompre les travaux en cours dont le maire.

L'ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX (AIT)

La prise d'un arrêté interruptif de travaux permet

- soit de prévenir, même partiellement, le préjudice causé à l'intérêt général,
- soit d'éviter une condamnation à démolition, mesure de restitution délicate à mettre en œuvre.

L'arrêté interruptif de travaux intervient :

- si les travaux ne sont pas achevés,
- si ces travaux constituent une infraction visée par l'article L 480-4 du CU et visée par l'AIT,
- et si le juge pénal ne s'est pas encore prononcé.

La procédure à respecter pour dresser un arrêté interruptif de travaux dépend de la situation sur le terrain.

- 1 - Si la construction a été autorisée par un permis de construire mais n'est pas conforme à l'autorisation délivrée le maire prend un arrêté interruptif de travaux après la procédure contradictoire prévue aux articles L121-1 à L122-2 du code des relations entre le public et l'administration. Dans ce cas un courrier est adressé en recommandé avec accusé réception pour inviter le contrevenant à formuler ses observations dans un délai raisonnable.
- 2 - Lorsque les travaux ne sont pas achevés et s'ils ont été effectués sans autorisation, l'autorité est dans une **situation de compétence liée** et doit **obligatoirement établir un arrêté interruptif de travaux**. (CE 6 février 2004 – Masier)

Dans tous les cas l'arrêté interruptif est établi sur la base d'un procès-verbal et doit être motivé. (CE 13 février 1970, Société Neully).



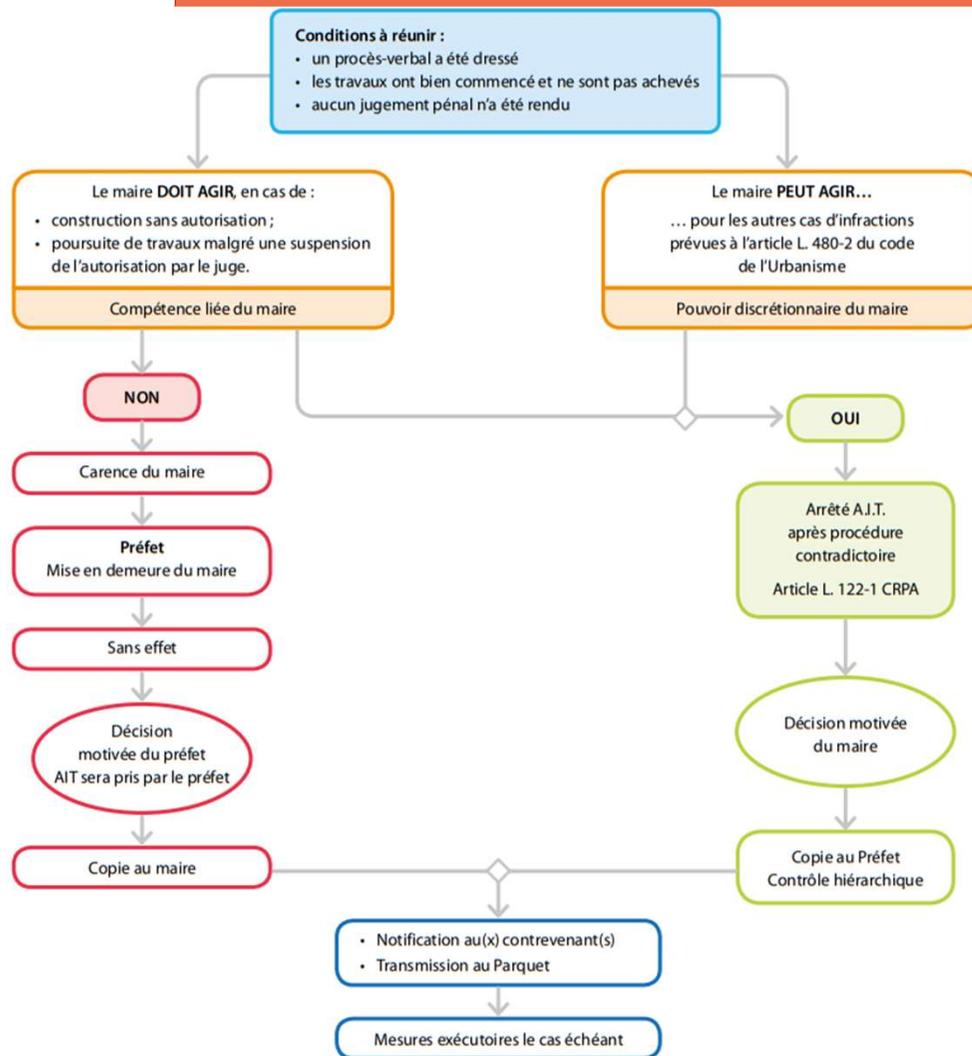
MESURES CONSERVATOIRES AVANT LE JUGEMENT

Mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de l'arrêté interruptif de travaux, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier. La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition de scellés sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L 480-1 du CU.

Pour cette opération il est vivement recommandé de prendre contact auprès de la gendarmerie ou du Procureur de la République.

LA POLICE DE L'URBANISME

L'INTERRUPTION DES TRAVAUX – Schéma



LA POLICE DE L'URBANISME

LE RACCORDEMENT DES RESEAUX

L'opposition au raccordement définitif

Mesure de police de l'urbanisme.

Les bâtiments locaux ou installations soumises à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, qui ont été illégalement réalisés, ne peuvent pas être raccordés aux réseaux publics

(CAA Paris 19 mars 2009 n° 07PA00251)

Lorsqu'une construction a été édiflée ou transformée sans autorisation, le maire doit s'opposer à son raccordement définitif aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone.

En présence d'un raccordement provisoire

La situation doit être examinée au cas par cas.

Le maire n'est pas compétent pour s'opposer à un raccordement provisoire (*ex : compteur de chantier lié à la durée du chantier*).

Le raccordement provisoire ne fait pas obstacle à un refus d'autorisation de branchement définitif.

L'injonction du maire aux concessionnaires peut être faite ou maintenue, même si l'infraction est prescrite ou classée sans suite par le parquet.

LA POLICE DE L'URBANISME

L'INFRACTION FISCALE

Lorsqu'une construction ou une installation est réalisée sans autorisation, ou qu'elle ne la respecte pas et créent des éléments taxables, il y a **infraction fiscale**.

Celle-ci est constituée par des éléments, surface de plancher fiscale ou aménagements, qui auraient dû faire l'objet d'une taxation au titre du code de l'urbanisme : taxe d'aménagement et redevance d'archéologie préventive.

Pénalité de 80% du montant de la taxe due

Il y a donc lieu au procès verbal d'indiquer :

- la destination des locaux et leurs annexes

habitation, artisanal, industriel, entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale...

- la surface taxable

somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculées au nu intérieur des façades, auxquelles seront soustraits les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m, ainsi que les vides et les trémies d'escaliers et ascenseurs

- les locaux existants avant l'infraction

avec leurs superficies et leurs destinations

- pour les piscines

la superficie du bassin et de l'abri.

**VIOLATIONS DES REGLES D'URBANISME
EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

CONNAISSANCE
D'UNE
VIOLATION

Maire
Président EPCI
Etat (DDTM)
autorité compétente = autorité assurant la délivrance des autorisations

PROCES-
VERBAL
(cf schéma)

ACTION PENALE (cf schéma)
Prescription 6 ans

ACTION CIVILE
Prescription 10 ans

PROCEDURE JUDICIAIRE

PROCEDURE ADMINISTRATIVE
Indépendamment des poursuites pénales, qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée

Invitation à présenter des
observations
(information d'une mise en demeure à venir à défaut de réponse)

Mise en demeure dans un délai
déterminé de procéder, selon les cas :
*(fonction de la nature de l'infraction constatée et des
moyens d'y remédier - peut être prolongé pour une
durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte
des difficultés que rencontre l'intéressé pour
s'exécuter)*

SOIT
procéder aux
opérations
nécessaires à la mise
en conformité de la
construction en cause
aux dispositions dont
la méconnaissance a
été constatée

SOIT
déposer une
demande
d'autorisation ou
une déclaration
préalable visant à
leur régularisation

Possibilité d'assortir la mise en
demeure d'une **astreinte de 500 € par
jour maximum**

Lorsque la mise en demeure est restée
sans effet au terme du délai imparti
**Consignation d'une somme équivalente
au montant des travaux à réaliser,**
*laquelle sera restituée à l'intéressé au fur et à
mesure de l'exécution des mesures prescrites*
(l'opposition devant le Juge administratif à l'effet exécutoire pris en
application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité
compétente n'a pas de caractère suspensif)

En synthèse... la POLICE DE L'URBANISME

+

Arrêté interruptif de travaux

+

Refus de raccordement définitif

+

Infraction fiscale



QUESTIONS

**LA POLICE ADMINISTRATIVE DE
L'URBANISME : L'ACTION DIRECTE DU
MAIRE**

I - EXEMPLES D'INFRACTIONS PÉNALES D'URBANISME -

Type d'infraction	Textes définissant l'infraction	Numéro Natif	Textes réprimant
Infractions aux règles de forme			
Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire <i>(En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés ou en instance de classement)</i>	L.421-1	341 <i>(24120 si pers. morale)</i>	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Construction : emprise au sol ou surface plancher supérieure à 20 m ² 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 m ² 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 m ² ou inférieure à 100 m ² 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 m ² 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 m ²	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 m ² (ou jusqu'à 40 m ² 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 <i>(En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés ou en instance de classement)</i>	L.421-4	5969 <i>(26364 si pers. morale)</i>	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 m ² et les deux inférieures ou égales à 20 m ² 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 m ² 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 l 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 ll 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 ll 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 ll g) R.421-11 ll 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			
Réalisation irrégulière de lotissement (1/PA – 2/DP)	L.421-2 (travaux) L.442-1 (lotissement) L.443-1 (camping)	-	-
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	1/R.421-19 a) 2/R.421-23 a)	26966	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
	R.421-19 c)	6818	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7

EXEMPLES D'INFRACTIONS PÉNALES D'URBANISME - 2

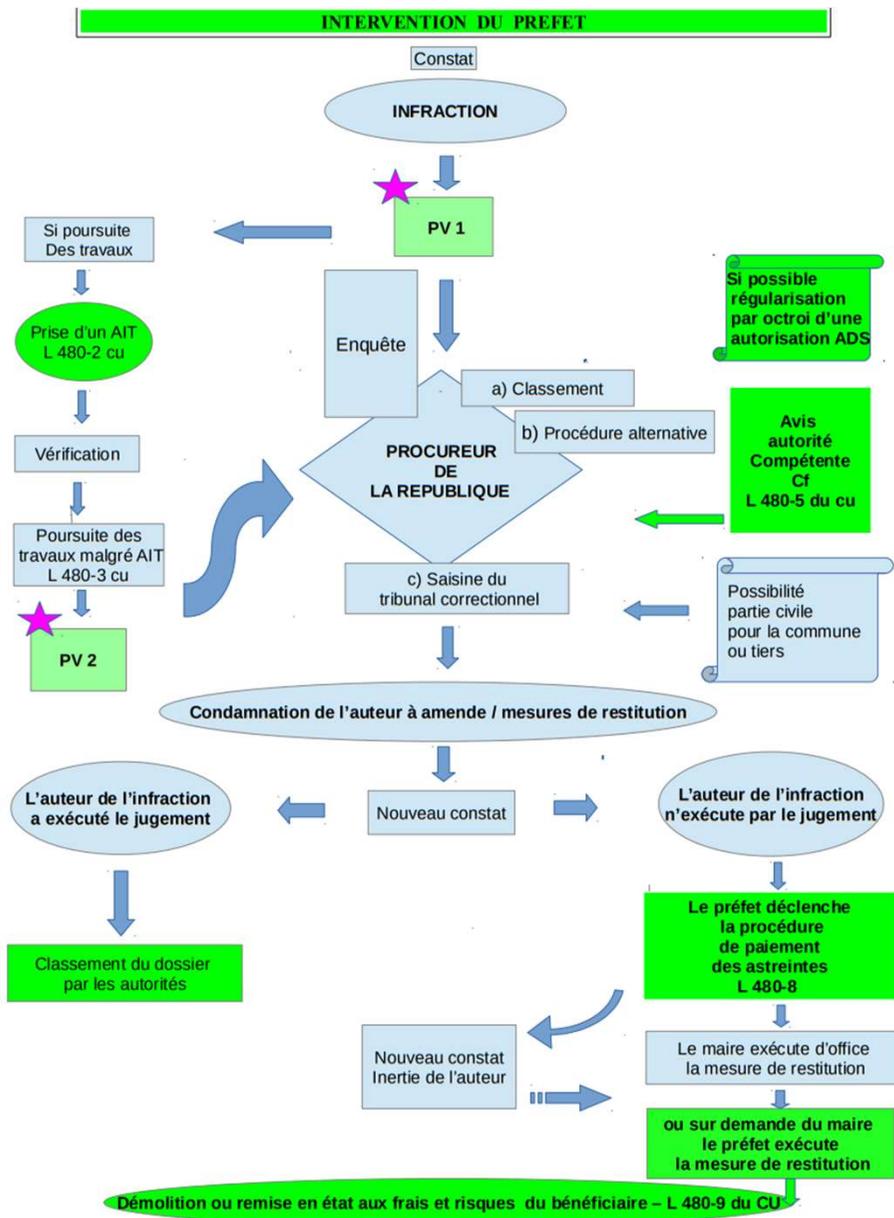
Aménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs sans respecter les prescriptions du permis	R.443-1 et suivants	6820	Délit pénal L.480-4 et 5 et 7
Camping ou installation de caravane dans un lieu protégé - site inscrit, classe ou en instance de classement, périmètre d'un site patrimonial 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 <i>(25031 si pers. morale)</i>	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° 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° 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 5ème 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.

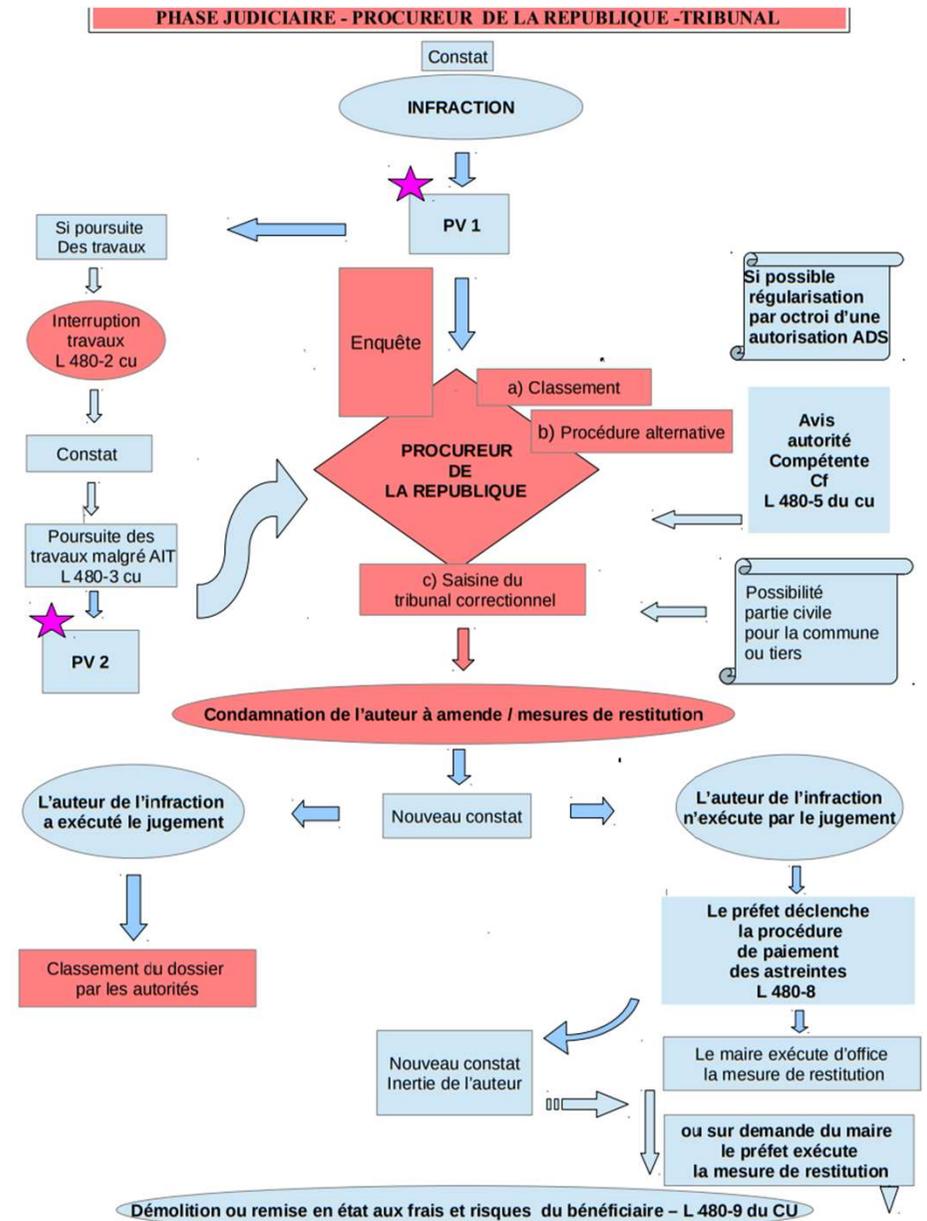


II - L'ACTION DU PREFET

(SOURCE : PRÉFET TARN ET GARONNE)

III - L'ACTION DU PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE

(SOURCE : PRÉFET TARN ET GARONNE)



IV - CONSEILS RELATIFS À LA CONDUITE À TENIR

1 Dès connaissance d'une infraction dresser ou faire dresser un procès-verbal dans les meilleurs délais

- si constat non possible de la voie publique demander l'autorisation écrite prévue art 76 du CPP pour pénétrer
- en cas de stationnement de caravane sans déclaration préalable, prévoir un second constat au terme du délai de 3 mois pour établir la durée au-delà de laquelle une DP est nécessaire
- en cas de doute sur la prescription un procès-verbal doit cependant être établi par le maire
- si régularisation possible inviter le contrevenant à déposer un dossier autorisation ADS postérieurement à l'établissement du PV
- si l'infraction n'est pas régularisable signaler la situation aux réseaux publics pour vous opposer au raccordement définitif (électricité, eau..) en application de l'article L 111-12 du CU

2 Transmettre le PV au Procureur de la République dans les meilleurs délais puis vérifier ou faire vérifier la situation quelques jours après

- Faire établir les constats nécessaires au suivi de l'affaire et son aboutissement. Les constats numérotés 3, 4 et 5 figurant en annexe n° 11 ont pour objet de vérifier la situation avant prise de décision

3 Si les travaux sont poursuivis et si les conditions sont remplies, prendre rapidement un arrêté interruptif de travaux.

- Engager la procédure du contradictoire obligatoire prévue par les articles L121-1 à L122-2 du Code des relations entre le public et l'administration
- Si la construction est édifiée sans permis, compétence liée, pas d'obligation d'une procédure du contradictoire

4 Vérifier si les travaux sont poursuivis malgré l'AIT, si oui dresser PV ou faire dresser PV

- Si les travaux sont poursuivis, il s'agit d'une nouvelle infraction cf l'article L 480-3 du CU, nouveau constat (n° 2), établissement d'un PV n° 2 à adresser sans délai au Procureur de la République

5 Signaler toute évolution de l'affaire au Procureur de la République

- Au cours de cette phase conduite sous la direction du Procureur de la République les personnes mises en cause peuvent être entendues et des vérifications effectuées en fonction des instructions de ce magistrat
- Signaler ou faire signaler au Procureur de la République toute évolution de l'affaire, notamment si régularisation entre-temps soit par la remise des lieux en l'état ou en raison de la délivrance d'une

6 Si commune est compétente, émettre éventuellement un avis (L 480-5 du CU)

- Dans tous les cas le préfet peut émettre un avis

7 Si nécessaire se constituer partie civile au nom de la commune

- Si la commune est compétente en matière d'urbanisme, possibilité de se constituer partie civile au nom de la commune jusqu'à l'audience, dans ce cas il devra y avoir distinction sur le rôle du maire avec l'action précédente (L 480-5 du CU)

8 Participer à l'exécution d'un jugement pris par le tribunal correctionnel (L 480-9 du CU)

- Si le prévenu a été reconnu coupable et qu'une mesure de restitution a été prononcée par le tribunal correctionnel, dès lors que le jugement est devenu définitif, l'État pourra engager la procédure d'astreintes à partir d'un constat d'inertie.
- A l'issue du délai fixé par le jugement définitif si la démolition, ou la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas exécutée, le maire pourra procéder à l'exécution de la mesure à l'encontre du bénéficiaire à défaut le maire peut demander au Préfet de procéder à l'exécution d'office de la mesure

V - MODÈLE DE PROCÈS VERBAL DE CONSTATATION

Commune de

Procès-verbal
d'infraction(s) au code de l'urbanisme

Vu les articles 28 et 431 du code de procédure pénale ;

Vu les articles L. 480-1 et R. 480-3 du code de l'urbanisme ;

Je soussigné(e), (nom, prénom), maire de la commune de

Certifie avoir procédé personnellement aux opérations et constatations suivantes :

-

-

Le (date et heure),

OU

Accompagné de

En présence (du ou des auteurs des faits), se déclarant être (nom, prénom, état civil, domicile, profession ou qualité),

OU

En l'absence (du ou des auteurs des faits),

Me suis (Nous sommes) présenté(e)(s) sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...) située à (adresse et description précise du ou des lieux du constat d'infraction) et en zone (...).

NB: 1) Si la commune n'est pas dotée d'un document d'urbanisme, indiquer la localisation des travaux en cause par rapport aux parties urbanisées de la commune au moment du constat.

2) Préciser les éventuelles servitudes applicables à la zone (PPRN, champ de visibilité d'un monument historique, ZPPAUP, loi littoral, site inscrit, site natura 2000 etc.) **Ne pas les mentionner s'il n'y a aucune infraction les concernant**

Et ai (avons) constaté (préciser selon quel procédé et de quel endroit les constatations ont été opérées – **pour exemple** : de l'intérieur des constructions, de la voie publique notamment en cas de refus d'accès, etc. - **Exemple pour ce dernier cas** : depuis l'extérieur, m'étant vu opposer un refus d'accès à la propriété par (nom, prénom, qualité), à qui j'ai indiqué que cette attitude constitue un obstacle au droit de visite, infraction prévue et réprimée par l'article L.480-12 du code de l'urbanisme),

NB: si la constatation est effectuée de l'intérieur d'une propriété privée, recueillir impérativement l'**accord manuscrit de l'occupant** (nécessité de faire signer l'accord).

Les faits suivants : (mentionner les éléments constitutifs des infractions pénales comportant les données chiffrées disponibles ou les côtes nécessaires).

En cas de création de surface : estimer les m² créés, préciser s'ils sont clos et couverts et leur usage, ainsi que la date d'achèvement des travaux. (surface créée de : ...)

Les faits rapportés ci-dessus constituent les infractions au code de l'urbanisme suivantes : pour exemple :

- R.421-12, R.421-14, R.421-18 et réprimé par les articles L.480-4-1, L.480-5 et L.480-7 du code de l'urbanisme ; (numéro NATINF 341) ;
- En cas d'infraction à un document d'urbanisme, viser les articles du règlement de celui-ci ou toute disposition pertinente ;
- Installation irrégulière d'une résidence mobile de loisirs en dehors des emplacements autorisés de plus de trois mois consécutifs (R III-42 du CU , code Natinf 26482 - Délit pénal L.480-4 et 5 et 7)
- Coupes ou abattage d'arbres non autorisés dans un bois, une forêt ou un parc situé sur le territoire d'une commune où l'établissement d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) a été prescrit, délit prévu par les articles L.160-1 al.2 b) et L.130-1 al.5, R.130-1, R.130-2, R.130-3, R.130 et réprimé par les articles L.480-4-1°, L.480-5 et L.480-7 du même code ; (numéro NATINF 4400) ;
- Contravention d'entrave à la visite par l'homme de l'art d'un immeuble en secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière, prévue et réprimée par les articles L.313-10, R.313-37, R.313-33 du code susvisé ; (numéro NATINF 6841).

• **NB:**

1) L'utilisation de la table NATINF est nécessaire car constituant un critère pertinent pour échanger avec les parquets Les code NATINF sont répertoriés à l'adresse suivante : <http://natinf.justice.ader.gouv.fr/accueil.html>.

2) Il est souhaitable, dans toute la mesure du possible, de citer les infractions dans un ordre décroissant de leur importance, ou du moins par famille d'infractions : règles de fond, règles de forme

Clôture :

En foi de quoi avons rédigé le présent procès-verbal en (indiquer le nombre d'exemplaires) exemplaires, accompagné de (n) annexes (n=nombre de planches photographiques + nombre de plans + nombre de copies du document d'urbanisme + nombre de documents du cadastre + etc.) pour être transmis à Madame le procureur de la République près le TGI d'Evreux.

Lieu Le (date) à (heure)

Signature

1. Nom – Prénom et qualité du signataire
Parapher toutes les pages PV et annexes

VI - MODÈLE DE LETTRE PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

Date :

Le maire

à

Madame, Monsieur

V/ REF :

Affaire suivie par :

Bureau ..Tel

Lettre recommandée avec A.R

J'ai l'honneur de vous informer que suite aux infractions constatées par procès-verbal à votre encontre le ..., pour réalisation de, je m'appête à prendre un arrêté interruptif de travaux.

Conformément aux dispositions prévues par les articles L120-1 à L122-2 du Code des relations entre le public et les administrés, en l'absence de compétence liée, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

Aussi, je vous demande de bien vouloir m'adresser dans un délai de (quinze jours maximum recommandé) x jours à compter de la réception de ce courrier vos observations écrites ou de me faire part de vos observations orales.

Je vous informe que vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix dûment habilité.

Je vous prie d'agréer, madame, monsieur, l'assurance de ma considération distinguée

Signature

fonction, nom et prénom

(Maire ou personne compétente ayant délégation de signature)

PS : si travaux sans autorisation = compétence liée, pas d'obligation d'utiliser la procédure du contradictoire

VII - MODÈLE D'ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX

ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

Vu les articles L.480-2 et (**indication des articles correspondant aux infractions**) du code de l'urbanisme,

Vu l'article 2212-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu le procès-verbal en date du (...), dressé par (...)

Vu la lettre en date du (**date de l'acte**) invitant le bénéficiaire des travaux, visé à l'article 1^{er} du présent arrêté, de produire ses observations dans un délai de (...),

Vu l'absence de réponse dudit bénéficiaire des travaux,

OU

Vu les observations fournies par ledit bénéficiaire des travaux, le (**date à laquelle il a fourni ses observations**),

Considérant que les travaux litigieux, qui consistent à avoir (**retranscrire les circonstances de fait**), sont réalisés en violation des articles (**indication des articles correspondant aux infractions constatées**), et sont de nature à (**considérant argumentaire : pour exemple : « à favoriser le mitage dans la zone » pour une construction non compatible avec celles autorisées en zone NC OU « à porter une atteinte grave à la libre circulation des personnes » pour obstacle au droit de passage sur une servitude de passage des piétons le long du littoral OU « à porter une atteinte grave et irréversible à l'environnement » pour coupe ou abattage d'arbres en EBC, etc.**),

ARRETE

Article 1^{er} : (**nom de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L.480-4 et L.480-4-2**), demeurant (**adresse précise de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L.480-4 et L.480-4-2**), bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...) située à (**même adresse ou la préciser si elle est différente**), est mis en demeure d'interrompre immédiatement ceux-ci.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge au bénéficiaire des travaux susvisé, ainsi qu'à toute personne responsable au sens de l'article L.480-4-2° du code de l'urbanisme.

Article 3 : Copie en sera transmise sans délai au préfet du département ainsi qu'au procureur de la République près le tribunal de grande instance d'Evreux (**juridiction territorialement compétente**).

Article 4 : Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Avertissement : Le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1^{er} du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'article L.480-3 du code de l'urbanisme, sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises en application de l'article L.480-2-7° du même code, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et, s'il y a lieu, à l'apposition des scellés.

Informations importantes

Délais et voies de recours : Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de Rouen (**juridiction territorialement compétente et son adresse complète**) d'un recours contentieux, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Fait le (**date à laquelle l'arrêté interruptif de travaux a été adopté**), à (**lieu où il a été adopté**)

(**nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente**)

NB : Il est conseillé d'envoyer une copie de l'AIT à titre informatif à l'entrepreneur chargé des travaux.