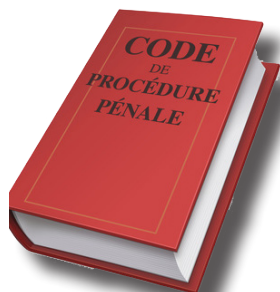


POLICE DE L'URBANISME



MÉMENTO À L'USAGE DES MAIRES



Introduction

Le maire est un acteur incontournable en matière d'urbanisme. Il est garant du respect des règles et acteur essentiel dans le traitement des constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme ou ne correspondant pas à l'autorisation d'urbanisme accordée.

Dans l'exercice de cette fonction, il agit au nom de l'État.

Très concrètement, selon les dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, le maire ou le président d'EPCI compétent, qui a connaissance d'une infraction de la nature de celles prévues par les articles L.610-1 et L.480-4 du code de l'urbanisme, doit dresser procès-verbal.

Il doit également, le cas échéant, selon les dispositions de l'article L.480-2 du code de l'urbanisme, prendre toute mesure conservatoire d'interruption des travaux.

Les obligations imposées au maire concernent également les autres autorités de l'État et leur inaction éventuelle est susceptible d'engager la responsabilité administrative de l'État sur le fondement de l'article 40 du code de procédure pénale (CCP).

Ce mémento est destiné à accompagner les Maires et leurs services pour les aider à exercer efficacement la police de l'urbanisme.

SOMMAIRE

Fiche N° 1 Qu'est qu'une infraction ?	4-5
Fiche N° 2 Qui constate l'infraction ?	6-11
Fiche N° 3 Comment constater l'infraction ?	12-18
Fiche N° 4 Comment établir un arrêté interruptif de travaux ?	19-25
Fiche N° 5 Quelles sanctions ?	26-29
Contacts	30
Notes	31

QU'EST-CE QU'UNE INFRACTION ?

“Les travaux ou utilisations du sol exécutés en méconnaissance des règles d’urbanisme constituent une infraction pénale, contravention ou délit.

L’essentiel des infractions constitue des délits. Seules quelques contraventions subsistent dans le code de l’urbanisme : les infractions relatives à la servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL), l’entrave à la visite par l’homme de l’art d’un immeuble de secteur sauvegardé ou de restauration immobilière et l’entrave à l’exercice du droit d’inspection des terrains aménagés pour le camping et le caravanage.”

■ LES FAITS CONSTITUTIFS D’UNE INFRACTION

L’application d’une incrimination pénale suppose ainsi la réunion de trois éléments :

- l’élément légal, toute infraction pénale nécessite un texte précis d’incrimination ;
- l’élément matériel consiste en tout fait par lequel se révèle l’infraction ;
- l’élément moral réside dans la volonté ou la conscience de l’auteur d’un acte matériel de violer la loi pénale.

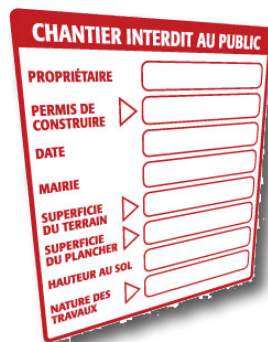
■ LA CLASSIFICATION DES INFRACTIONS

On distingue :

Les infractions dites générales, (infractions aux règles de forme et aux règles de fond), prévues aux articles L.610-1 et L.480-4 du code de l’urbanisme. Est constitutif d’une infraction au sens de ces articles, le fait d’exécuter des travaux mentionnés aux articles L.421-1 à L.421-5 du code de l’urbanisme (travaux réglementés par le code de l’urbanisme qu’ils soient soumis à autorisation, à déclaration ou dispensés de formalités) en méconnaissance des règles d’urbanisme ou en violation du régime des autorisations d’utilisation du sol ;

Ces articles ont une portée générale et s’appliquent aussi aux constructions édifiées sur le domaine public maritime.

Des incriminations spécifiques telles que le défaut d’affichage sur le terrain d’un permis de construire ou de démolir.



Les travaux qui ne sont pas assujettis à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme peuvent être constitutifs d'infraction sur le fondement de l'article L.610-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne respectent pas les règles d'urbanisme en vigueur dans la zone concernée. C'est le cas par exemple, d'un changement de destination, dispensé d'autorisation, qui ne serait pas conforme aux dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU).

Les infractions d'urbanisme sont très diverses. Constitue notamment une infraction, le fait de :

- réaliser les travaux en l'absence de l'autorisation requise ;
- continuer des travaux nonobstant la décision du juge administratif prononçant la suspension de l'autorisation d'urbanisme ;
- commencer les travaux avant obtention du permis de construire ;
- procéder à un changement de destination sans avoir obtenu l'autorisation requise ;
- commencer les travaux malgré une opposition à déclaration ou un refus de permis ;
- ne pas observer les obligations imposées par le permis de construire ;
- avoir obtenu le permis par fraude ;
- exécuter des travaux assez importants chaque année afin d'éviter la péremption du permis ;
- reconstruire à l'identique un bâtiment au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme sans avoir préalablement sollicité de permis de construire sur ce fondement ;
- construire en infraction aux prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels (inondation) annexé au document d'urbanisme applicable.

■ LES PERSONNES PÉNALEMENT RESPONSABLES

En vertu de l'article L. 480-4 alinéa 2 du code de l'urbanisme, les peines encourues pour les infractions au droit de l'urbanisme sont prononcées à l'encontre des utilisateurs du sol, des bénéficiaires des travaux, des architectes, des entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux. Le champ d'application de cette disposition est donc très largement ouvert.

Les utilisateurs du sol et les bénéficiaires des travaux peuvent être des personnes physiques (simple particulier – responsable d'une société – architecte -) ou des personnes morales.



QUI CONSTATE L'INFRACTION ?

■ LES PERSONNES HABILITÉES À CONSTATER LES INFRACTIONS

L'article L. 480-1 du code de l'urbanisme précise quelles sont les personnes habilitées à dresser procès-verbal de constatation. Il s'agit :

- des officiers de police judiciaire ;
- des agents de police judiciaire ;
- des fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques dûment commissionnés et assermentés.

Ont la qualité d'officiers de police judiciaire les agents mentionnés à l'article 16 du code de procédure pénale au nombre desquels figurent notamment les maires et leurs adjoints.

Au sein des collectivités publiques, le garde champêtre, les policiers municipaux et tout agent nommé par le maire peuvent être assermentés pour constater les infractions au titre de la police de l'urbanisme.

A noter, que le garde champêtre est agréé et assermenté par le Procureur de la République. Les policiers municipaux sont nommés par le maire et agréés par le Préfet et le Procureur de la République et assermentés.

■ L'ASSERMENTATION ET LE COMMISSIONNEMENT

Les fonctionnaires de l'État et des collectivités publiques peuvent ainsi dresser procès-verbal à la condition d'être assermentés et d'avoir été commissionnés par le maire ou par le ministre chargé de l'urbanisme, suivant l'autorité dont ils relèvent.

En application de l'article 11 alinéa 1er du code de procédure pénale, « **la procédure au cours de l'enquête et de l'instruction est secrète**. Toute personne qui concourt à cette procédure est tenue au secret professionnel (...) »

Le commissionnement est la décision de l'autorité hiérarchique habilitant l'agent à constater les infractions. (arrêté portant commissionnement – annexe 1)

L'assermentation est la prestation effective de serment devant le juge d'instance (article R.221-440 du code de l'organisation judiciaire). Elle est faite une seule fois pour toute la carrière de l'agent.

Le serment est prêté en audience publique. Le greffé du tribunal dresse un procès-verbal de la prestation de serment qui doit être signé par le greffier, l'agent concerné et le juge. La formule de prestation de serment est mentionnée à l'article R.610-1 du code de l'urbanisme.

« Je jure de bien et fidèlement remplir mes fonctions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui aura été porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice ».

Les formalités à accomplir sont définies par les articles R. 610 -1 à R. 610-3 du code de l'urbanisme.

Le commissionnement et l'assermentation sont des formalités substantielles, à défaut de quoi, le procès-verbal serait inopérant. Il y a lieu pour ces fonctionnaires et agents d'être constamment porteurs de leur commissionnement lorsqu'ils exercent ces pouvoirs.

Aux termes de l'article 28 du code de procédure pénale, les attributions de ces fonctionnaires et agents sont fixées par la loi et s'exercent dans la limite territoriale indiquée sur la commission. Dans l'exercice de ces attributions, les fonctionnaires et agents sont placés sous l'autorité du Procureur de la République (art. 12 et 15-3° du code de procédure pénale). Il est recommandé d'adresser au parquet une liste des agents commissionnés et assermentés mise à jour périodiquement, ceci afin de se prémunir contre d'éventuelles contestations, lors du procès pénal, sur la compétence de l'agent qui a dressé procès-verbal.

■ LE CONSTAT DE L'INFRACTION

Le fait en cause, signalé ou présumé, doit, au préalable, être vérifié par une enquête sur les lieux afin que puisse être appréciée sa conformité ou non aux règles d'urbanisme.

Deux situations peuvent se présenter selon que les travaux en cause sont réalisés :

- à l'intérieur d'une propriété mais visibles de la voie publique ;
- à l'intérieur d'une propriété ou d'une construction mais non visibles de la voie publique.

Toutefois, l'agent verbalisateur peut se heurter à l'opposition du contrevenant quant à **l'accès sur les lieux de l'infraction.**



Le droit de visite est prévu à l'article L.461-1 du code de l'urbanisme. Pendant une durée de 3 années après l'achèvement des travaux, il permet à l'autorité compétente de visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications utiles, se faire communiquer des documents techniques.



Le droit de visite est encadré par l'article 432-8 du code pénal. Les agents assermentés ne peuvent exercer leur droit de visite et effectuer des constatations à l'intérieur d'une propriété sans l'accord préalable de l'occupant. Le domicile s'étend aux dépendances étroites et immédiates du lieu d'habitation comprises dans une même clôture (terrasse, jardin, balcon...).

QUI CONSTATE L'INFRACTION ?

Cet accord est indispensable préalablement à toute visite (autorisation de pénétrer ou refus de pénétrer sur une propriété privée– annexes 2 et 3) et doit être consigné dans le procès-verbal. A défaut, une infraction de violation de domicile peut être imputée à l'agent administratif concerné, qui est susceptible d'engager sa responsabilité pour faute personnelle.

Néanmoins l'accord du propriétaire n'est pas nécessaire dans le cas de construction inachevée ne constituant pas un domicile. Pour pénétrer sur un chantier de construction aux fins de constatations d'une infraction, les conditions suivantes sont cumulables :

- les travaux sont en cours (bâtiment non achevé) ;
- le propriétaire/occupant n'a pas encore établi son domicile dans la nouvelle construction ;
- lorsque le chantier est clos et interdit au public, l'assentiment du directeur de chantier ou gardien doit être recueilli afin de pénétrer sur le site.



En application des dispositions de l'article L.480-12 du code de l'urbanisme, **quiconque fait obstacle à l'exercice du droit de visite est puni d'une amende d'un montant de 3 750 €.** Une peine de 1 mois de prison est encourue.

Le refus d'accès à la propriété doit être mentionné. Le procès-verbal sera alors transmis au ministère public, qui pourra ordonner une enquête préliminaire, voire saisir le juge d'instruction en vue d'ordonner une visite domiciliaire sur commission rogatoire délivrée aux officiers de police judiciaire.

Dans le cas où l'infraction n'est pas visible du domaine public, elle peut être constatée depuis une propriété voisine. Au préalable, il est nécessaire de recueillir le consentement du voisin par écrit.

QUI CONSTATE L'INFRACTION ?

Arrêté portant commissionnement de M en matière d'infraction(s) au code de l'urbanisme (modèle)

Le Maire de la Commune de

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu la loi 83-634 du 13 juillet 1993 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires,

Vu les articles L.480-1 et suivants et R.610-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Considérant qu'il convient de gérer au mieux le patrimoine foncier communal et son environnement,

ARRÊTE

ARTICLE 1

M est désigné pour rechercher et constater sur le territoire communal les infractions aux règles d'urbanisme, et est notamment habilité à dresser les procédures prévues à l'article L480-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2

Une assermentation spécifique est délivrée par le tribunal d'instance.

M jure de bien et fidèlement remplir ses fonctions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à sa connaissance à l'occasion de l'exercice de cette mission.

ARTICLE 3

Le Directeur Général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressé(e).

Fait à

Le

Le maire ou le président

Le Maire ou le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Notifié le

Signature de l'agent

QUI CONSTATE L'INFRACTION ?

Autorisation de pénétrer sur une propriété privée (modèle)

Je soussigné(e), Nom – Prénom :

reconnait avoir reçu ce jour la visite de Mme/M.*

exerçant la fonction de

à

fonctionnaire assermenté et commissionné qui s'est présenté à l'adresse suivante :

Adresse :

.....

J'autorise le fonctionnaire précité, afin d'effectuer toutes les vérifications et constats entrant dans le cadre de ses attributions, à pénétrer sur la propriété privée que j'occupe à titre de :

Propriétaire Locataire Autres (à préciser) :

.....

Fait le

A

Signature

* rayer la mention inutile

QUI CONSTATE L'INFRACTION ?

Refus de pénétrer sur une propriété privée (modèle)

Je soussigné(e), Nom – Prénom :

reconnait avoir reçu ce jour la visite de Mme/M.*

exerçant la fonction de

à

fonctionnaire assermenté et commissionné qui s'est présenté à l'adresse suivante :

Adresse :

.....

Je déclare m'opposer à ce que le fonctionnaire précité pénètre sur la propriété privée que j'occupe à titre de :

Propriétaire Locataire Autres (à préciser) :

.....

J'ai été informé(e) 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.

Fait le

A

Signature

* rayer la mention inutile

COMMENT CONSTATER L'INFRACTION ?

Le contentieux pénal de l'urbanisme peut être comparé à une chaîne, faisant intervenir de nombreux acteurs et dont le point de départ est la commission de l'infraction.

Quand elles ont connaissance d'une infraction, les autorités compétentes ont l'obligation d'en dresser ou faire dresser procès-verbal. Il s'agit d'une obligation à accomplir, en qualité d'autorité de l'Etat dont la mise en œuvre engage donc la seule responsabilité de l'Etat.

L'abstention ou le retard à faire constater une infraction constitue une faute selon la jurisprudence administrative.

Cette obligation donne lieu à l'édition d'un acte de procédure pénale – le procès-verbal – dont la régularité ne peut être appréciée en principe que par les juridictions judiciaires. Le Procureur de la République dispose de l'opportunité de poursuivre l'infraction d'urbanisme dûment constatée, quand bien même celle-ci serait déjà régularisée.

Le procès-verbal constitue le point de départ de la procédure pénale. Il doit respecter des conditions de forme et de fond minutieuses, afin d'éviter les irrégularités qui pourraient être soulevées par la partie adverse en cas de contentieux (modèle de PV – annexe 4).

QUE DOIT MENTIONNER LE PROCÈS VERBAL ?

- ✓ la qualité et l'identité de l'agent verbalisateur ;
- ✓ l'heure, la date, le lieu du constat ;
- ✓ la nature de l'infraction, la référence aux textes de loi concernés, le code NATINF attaché à l'infraction ;
(liste – annexe 5).
- ✓ il doit être accompagné d'annexes, de photos, d'un relevé cadastral et d'extrait du document graphique et du règlement local d'urbanisme.



Le procès-verbal produit une conséquence fondamentale sur la procédure, puisqu'il a pour effet d'interrompre la prescription de l'action publique (extinction de droit de poursuivre et du droit d'exécuter une peine). En effet, selon le code de procédure pénale, la prescription de l'action publique peut être interrompue par tout acte de poursuite ou d'instruction.

Le délai de prescription est de 6 ans pour les délits.

Un cas concret :

Une personne procède à la construction d'une maison d'habitation sans demander un permis de construire. Les travaux sont achevés le 1er juin 2017. La prescription est donc acquise le 2 juin 2023. A partir de cette date, les poursuites ne sont plus envisageables. Mais, suite à dénonciation, un procès-verbal de constat est dressé le 1er septembre 2017 par un agent assermenté. Un nouveau délai commence donc à courir. L'infraction ne sera prescrite que le 1er septembre 2023. Des poursuites seront possibles pendant ce laps de temps.



En revanche, si l'infraction est déjà prescrite lorsque le PV est dressé, l'acte ne fait pas courir un nouveau délai de prescription. L'infraction est définitivement prescrite et ne pourra pas être poursuivie.

Le procès-verbal doit être transmis sans délai au Procureur de la République, il n'a pas à être transmis au contrevenant (lettre de transmission – annexe 6).

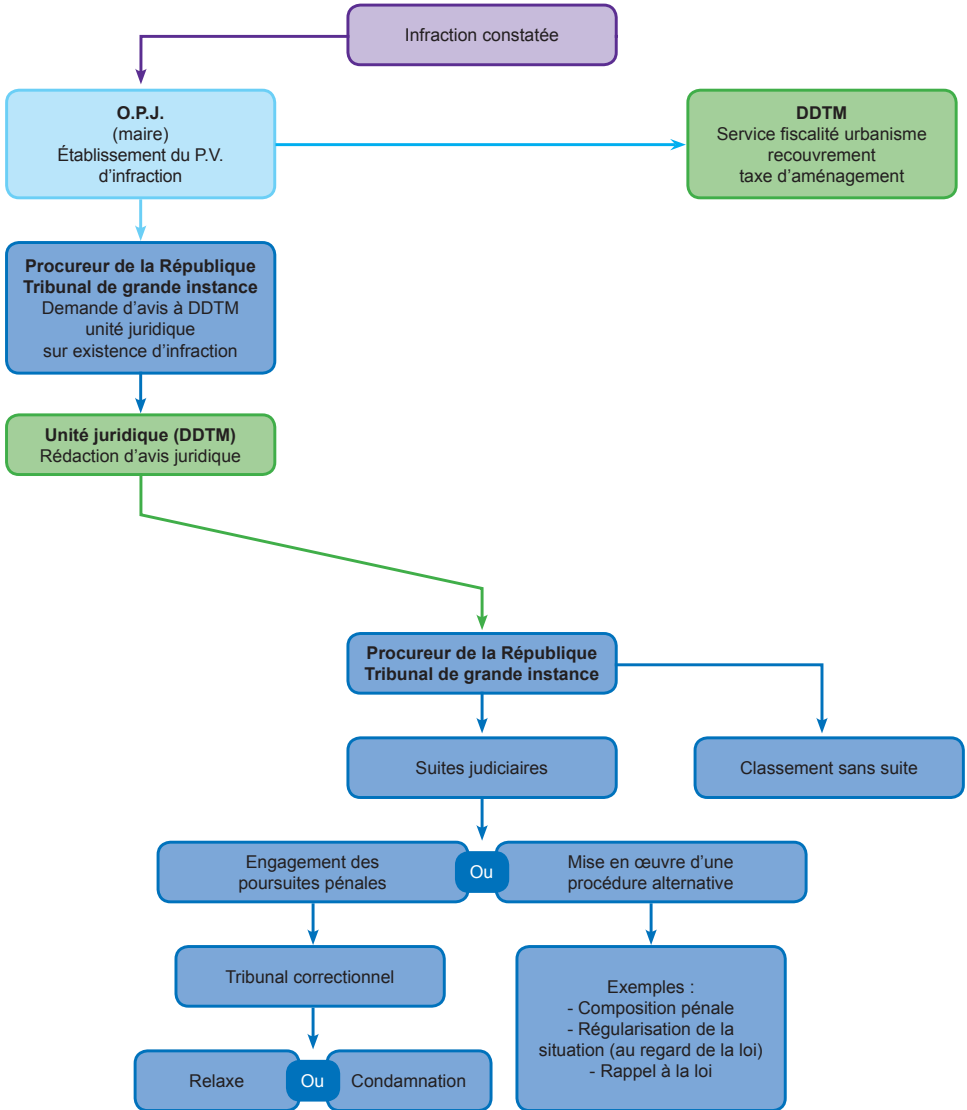


En application de l'article 11 alinéa 1er du code de procédure pénale, « **La procédure au cours de l'enquête et de l'instruction est secrète.** Toute personne qui concourt à cette procédure est tenue au secret professionnel (...). »

Le procès-verbal constitue également **un acte de procédure pénale préalable à l'édition d'un arrêté interruptif de travaux (AIT).**

COMMENT CONSTATER L'INFRACTION ?

Circuit d'un procès-verbal (P.V.) d'infraction à l'urbanisme



COMMENT CONSTATER L'INFRACTION ?

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

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, qualité de l'agent ayant procédé personnellement à la constatation des infractions), en fonction à (...), dûment assermenté le (...) devant le tribunal de (...) et porteur de ma commission, en ma qualité de (...) certifie m'être rendu(e) à l'adresse suivante : (...) sur l'unité foncière cadastrée section (...) numéro(s) (...), le (date et heure)

A la demande de (à renseigner lorsque le service est saisi par le maire, le Procureur de la République ou le préfet) ou sur plainte ou au cours d'une tournée.

Accompagné de (dans l'hypothèse où d'autres agents participent aux opérations de constatation, indiquer leurs noms, prénoms et qualité, ainsi que leur service d'appartenance).

En présence et avec l'assentiment de (auteur(s) des faits), se déclarant être (nom, prénom, domicile, profession ou qualité du contrevenant : propriétaire du terrain, bénéficiaire des travaux, responsable de l'exécution des travaux) ou en son absence, j'ai constaté les faits suivants :

Décrire précisément les travaux réalisés : construction nouvelle, travaux sur construction existante, changement de destination, surface créée, hauteur, implantation, matériaux utilisés, modification de l'aspect extérieur, percement d'une ouverture, implantation d'une caravane ou d'une résidence mobile de loisirs, démolition, affouillement ou exhaussement de sols, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, etc.

Indiquer, dans la mesure du possible la date d'achèvement des travaux : en cours d'achèvement, achevé depuis moins de 6 ans, non connue.

Indiquer s'il s'agit de travaux sans autorisation ou d'une non-conformité des travaux réalisés à l'autorisation délivrée.

Préciser selon quel procédé et de quel endroit les constatations ont été opérées : de l'intérieur de la propriété et/ou des constructions, depuis la voie publique.

En cas de refus d'accès à la propriété, l'indiquer comme suit dans le PV : « 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. » ou joindre le refus d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée.

Si la constatation est effectuée à l'intérieur d'une propriété, recueillir impérativement l'accord manuscrit de l'occupant.

COMMENT CONSTATER L'INFRACTION ?

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

Les faits rapportés ci-dessus constituent les infractions au code de l'urbanisme suivantes, qui sont réprimée(s) par l'article L.480-4 et suivants et/ou l'article L.610-1 du code de l'urbanisme :

Il est souhaitable, dans la mesure du possible, de citer les infractions par famille d'infractions :

règles de fond (ex : règlement national d'urbanisme, règle de constructibilité limitée, règles édictées par les POS/PLU/PLUI)

Exemple : Infractions au règlement du PLU - Code NATINF : 4572 - Non-respect de l'article UA7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

règles de procédure (ex : absence d'autorisation d'urbanisme, autorisation périmée, travaux réalisés malgré un refus de permis de construire, travaux réalisés en méconnaissance des prescriptions du permis de construire).

Exemple : Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire – Code NATINF : 341

L'utilisation de la table NATINF est recommandée. Le tableau des codes NATINF est disponible sur le site des services de l'État dans la Manche.

En foi de quoi j'ai dressé procès-verbal, accompagné de (n) annexe(s) (nombre de planches photographiques + nombre de plans + nombre de copies du document d'urbanisme + nombre de documents du cadastre, etc) pour être transmis à Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de (...).

Clos le (date) à (heure)

.....

Signature(s) de(s) agent(s)

COMMENT CONSTATER L'INFRACTION ?

Les infractions en matière d'urbanisme sont classées comme suit :

- les atteintes aux règles de procédure,
- les atteintes aux règles de fond.

Disponible sur le site des services de l'État dans la Manche.

COMMENT CONSTATER L'INFRACTION ?

Mairie de.....

Monsieur le Procureur de la République
Tribunal de Grande Instance

Affaire suivie par :
Tél-Courriel :

Objet : transmission d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme
M. - Mme Commune de

Pièce jointe : un procès-verbal

* si la constatation est effectuée à l'intérieur d'une propriété privée, joindre impérativement l'accord signé de l'occupant.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un procès-verbal dressé par un agent de mes services à l'encontre de M. - Mme....., propriétaire d'un terrain cadastré n°, situé(adresse géographique).

Il a été établi qu'à cette adresse,.....
(reprendre les infractions du procès-verbal)

Ces faits sont constitutifs d'une infraction définie à l'articledu code de l'urbanisme et punie par les articles L.480-4 et suivants du même code.

L'infraction étant constituée, je vous demande de bien vouloir engager des poursuites pénales à l'encontre de M. - Mme.....

Le Maire de la commune
Signature

Copie : service juridique de la DDTM

COMMENT ÉTABLIR UN ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX ?

Lorsque les travaux sur le terrain se poursuivent après transmission du procès-verbal au procureur de la République, le maire peut enjoindre le mis en cause d'arrêter ses travaux en édictant un arrêté interruptif de travaux (modèle AIT – annexe 7) en application des dispositions de l'article L.480-2 du code de l'urbanisme. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.

■ QUAND PRENDRE UN AIT ?

Les conditions à respecter sont :

- l'établissement d'un PV constatant la réalisation de travaux en infraction ;
- les travaux ne soient pas achevés ;
- l'autorité judiciaire ne s'est pas prononcée sur le fond de l'affaire.

L'autorité compétente pour prendre l'AIT est le maire. Par principe, c'est une faculté et non une obligation, hormis les hypothèses où le maire se trouve en situation de compétence liée à :

- la construction ou l'aménagement réalisé sans autorisation administrative préalable ;
- la construction ou l'aménagement réalisé malgré une décision du juge administratif ordonnant la suspension de l'exécution du permis de construire ou d'aménager.

■ COMMENT PRENDRE UN AIT ?

En vertu de l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration, tout contrevenant doit pouvoir présenter ses observations écrites et/ou orales avant l'édition de l'AIT. Le maire adresse au contrevenant un courrier en recommandé avec accusé de réception, lui indiquant qu'il envisage de prendre un AIT à son encontre suite au PV d'infraction n'ayant pas donné lieu à l'interruption des travaux litigieux. La personne à l'origine des travaux est invitée à formuler ses observations dans un délai suffisant (jurisprudence – une quinzaine de jours) (modèle procédure contradictoire – annexe 8).

En cas d'urgence avérée ou de circonstances exceptionnelles, le maire peut raccourcir ce délai à une semaine, voire passer outre la procédure contradictoire en cas d'extrême urgence. Des preuves et justificatifs doivent être constitués par l'autorité administrative si elle considère que la procédure contradictoire peut être écartée, dans l'éventualité d'un contentieux qui pourrait survenir sur ce point.

COMMENT ÉTABLIR UN ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX ?

L'AIT est notifié par LRAR (lettre recommandée avec accusé de réception) ou en main propre contre décharge. Une copie de l'AIT est transmise sans délai au Procureur de la République.



■ COMMENT FAIRE EXÉCUTER UN AIT ?

Une fois que l'arrêté est signé par le maire, notifié à son destinataire et transmis au parquet, c'est au maire qu'il appartient de le faire exécuter.

Dans l'hypothèse où les travaux continueraient, selon l'article L.480-2 du Code de l'urbanisme : « Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier ».

Le maire peut également apposer des scellés pour empêcher l'accès aux travaux litigieux (procès-verbal).

Ces mesures de coercition ne permettent pas d'exiger du contrevenant la remise en état du site ou la démolition d'une construction.

Elles peuvent être effectuées par les officiers de police judiciaire, de police ou gendarmerie, par le maire et ses adjoints, mais aussi par des fonctionnaires et agents des collectivités commissionnés par le maire et assermentés. La présence d'un huissier n'est pas obligatoire, mais il est recommandé de demander l'assistance de la police ou de la gendarmerie qui assistera l'agent chargé de procéder à l'opposition des scellés ou à la saisie des matériaux.

Le bris des scellés est passible en vertu de l'article 434-22 du Code pénal d'une peine de deux années d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. Il en est de même de la tentative de bris de scellés.



COMMENT ÉTABLIR UN ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX ?

Selon l'article L.480-3 du Code de l'urbanisme : « En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L.480-4 encourent une amende de 75 000 € et une peine de trois mois d'emprisonnement ».

L'AIT déjà édicté peut être écarté de la procédure pénale dans les hypothèses suivantes :

- les travaux ont été mis en conformité ou ont fait l'objet d'une autorisation de régularisation ;
- le Préfet en a sollicité le retrait ;
- l'AIT a été annulée par le juge judiciaire (main-levée, classement sans suite de l'affaire, non-lieu ou relaxe du prévenu, il est donc devenu sans objet.

Le contrevenant peut contester l'AIT devant le tribunal administratif qui peut prononcer la suspension ou l'annulation de l'arrêté.

COMMENT ÉTABLIR UN 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 le code général des collectivités territoriales,

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

Vu la lettre en date du (...) invitant le bénéficiaire des travaux, visé à l'article 1er 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 agricole OU « à porter une atteinte grave et irréversible à l'environnement » pour coupe ou abattage d'arbres en espaces boisés classés, etc.*)

ARRETE

Article 1er : (*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 de (*juridiction territorialement compétente*).

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

COMMENT ÉTABLIR UN ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX ?

Avertissement : le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1er 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 alinéa 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.

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 CAEN d'un recours contentieux, conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative.

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

Fait le _____ à _____

*(date à laquelle l'arrêté interruptif de travaux est adopté), (lieu où il est adopté)
(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)*

COMMENT ÉTABLIR UN ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX ?

Recommandé avec avis de réception

Le (...), à (...)

Affaire suivie par :

tél :

fax :

courriel :

référence :

(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 du code de l'urbanisme et son adresse)

Madame, Monsieur,

En application de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, un agent commissionné et assermenté de *(dénomination administrative du service auprès duquel l'agent verbalisateur est rattaché)* a constaté par procès-verbal du *(date du procès verbal)*, la commission d'une infraction aux dispositions du code précité *(et/ou)* au règlement du plan local d'urbanisme, sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...) située à *(adresse complète)*.

Ledit procès-verbal a été, en application de l'alinéa 4 de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, transmis au Procureur de la République près le tribunal de grande instance de *(citer la juridiction compétente)*.

Les travaux litigieux constatés sont susceptibles de poursuites pénales à votre encontre, ainsi qu'à l'encontre des personnes ayant concouru à la commission des faits délictueux.

J'envisage de prendre à votre encontre un arrêté interruptif de travaux, conformément aux dispositions de l'article L.480-2 al. 3.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

COMMENT ÉTABLIR UN ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX ?

Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux incriminés, je vous invite à présenter vos éventuelles observations orales ou écrites notamment par télécopie au numéro suivant (...) ou par courrier électronique à l'adresse suivante (...), dans le délai de (...), à compter de la réception de la présente.

Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

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

NB : courrier à adresser en recommandé avec AR

QUELLES SANCTIONS ?

■ LES SANCTIONS PÉNALES

Une fois saisi, le Procureur de la République apprécie en effet l'opportunité des poursuites. A ce titre, plutôt qu'engager les poursuites, le Procureur peut préférer d'autres procédés de nature à stigmatiser l'infraction, tout en évitant la condamnation. Il peut ainsi :

- faire usage de l'une des mesures prévues par l'article 41-1 du code de procédure pénale, par exemple, « demander à l'auteur des faits de régulariser sa situation au regard de la loi ou des règlements » ; l'observation de ces mesures conduira le Procureur à ne pas poursuivre ;
- utiliser la procédure de la composition pénale, si l'action publique n'a pas été initiée. La composition pénale n'est possible en outre, selon l'article 41-2 que si la peine encourue est une amende ou un emprisonnement d'une durée égale ou inférieure à 5 ans. Cette procédure permet au Procureur de la République de proposer une ou plusieurs alternatives aux poursuites pour certaines infractions. La personne concernée doit reconnaître les faits reprochés et donner son accord pour déclencher la procédure.



Lorsque l'infraction pénale en matière d'urbanisme est établie, quand bien même celle-ci viendrait à être régularisée – ce qui n'efface pas l'infraction commise – le tribunal correctionnel peut prononcer à titre de peine principale, à l'encontre du contrevenant une amende comprise entre 1 200 € et un montant qui ne peut excéder :

- une somme égale à 6 000 € par m² de surface construite, démolie ou rendue inutilisable dans le cas de construction d'une surface de plancher ;
- un montant de 300 000 € dans les autres cas.

En cas de récidive, le contrevenant encourt une peine correctionnelle de 6 mois de prison.

Le tribunal peut en outre, ordonner des mesures complémentaires :

- la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration ;
- la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.



Travaux sans autorisation : les risques

Le tribunal impartit un délai pour l'exécution de la démolition, mise en conformité ou réaffectation du sol. Il peut assortir son injonction d'une astreinte de 500 € maximum par jour de retard. Lorsqu'un permis de construire en régularisation est obtenu, la démolition des constructions ne peut plus être exigée. Toutefois, une amende peut encore être sollicitée.

Exécution de la condamnation

Les maires et la DDTM s'assurent de l'exécution des décisions de condamnation pénale en matière d'urbanisme en lien avec les parquets. La DDTM assure également pour le compte de la commune la liquidation et le recouvrement des astreintes pénales assortissant, le cas échéant, le jugement de condamnation.

Le maire, au nom de l'État, a la faculté de mettre en oeuvre la procédure de l'exécution d'office (article L. 480-9 du code de l'urbanisme).

L'exécution d'office ne peut être entreprise qu'après avoir préalablement tenté de recouvrer les astreintes et après la mise en demeure du contrevenant de se conformer à la décision de justice.

La démolition d'office d'un ouvrage réalisée en méconnaissance des règles d'urbanisme peut s'exécuter suivant les grandes étapes suivantes :

- vérification du caractère définitif de la décision de justice (elle doit être purgée de tout recours) ;
- constatation sur place de la non-exécution de justice ainsi que l'éventuelle occupation de la construction ;
- procédure d'expulsion si nécessaire, en respectant les étapes suivantes :
 - désignation et/ou attribution des marchés publics aux acteurs de la démolition (huissier de justice, serrurier, entreprise de démolition, déménagement et désamiantage si nécessaire) ;
 - programmation des financements nécessaires à l'opération (date et force publique) ;
 - convocation des gestionnaires pour effectuer la coupure de tous les réseaux et ultime mise en demeure.

Pour conclure, il est donc très important d'essayer dans le délai de six ans de détecter les constructions ou travaux illégaux et d'initier une procédure pénale (et civile si la commune le souhaite). Après 10 ans, si le pétitionnaire a obtenu une autorisation d'occupation des sols (PC, DP, PA...), même non respectée, il y a prescription administrative et le ou les bâtiments deviennent légaux. Après 30 ans, même si toutes les procédures ont été faites, l'action publique est définitivement éteinte.

QUELLES SANCTIONS ?

■ LES SANCTIONS FISCALES

Lorsque la réalisation de constructions en infraction aux dispositions du code de l'urbanisme est constatée, la liquidation des différentes taxes d'urbanisme dont elles sont normalement passibles est effectuée par la direction départementale des territoires et de la mer.

En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le montant de la taxe ou du complément de taxe due est assorti d'une pénalité de 80 % du montant de la taxe. Cette pénalité ne peut être prononcée avant l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la notification du document par lequel l'administration a fait connaître au contribuable concerné la sanction qu'elle se propose d'appliquer, les motifs de celle-ci et la possibilité dont dispose l'intéressé de présenter dans ce délai ses observations (article L331-23 du code de l'urbanisme).

La liquidation des amendes fiscales encourues appartient au procureur.

Lorsqu'une commune a connaissance de constructions illégales, elle a la possibilité de faire parvenir au Centre des Impôts Fonciers dont elle dépend les éléments suivants :

Informations indispensables :

➤ numéro de section et de parcelle sur laquelle est édifiée la construction.

Informations très utiles au service :

- nom et prénom du propriétaire de la construction.
- adresse de ce dernier.
- adresse de la construction
- nature précise de celle-ci.
- superficie.
- date d'achèvement de la construction, si elle est connue.

QUELLES SANCTIONS ?

■ LES SANCTIONS FISCALES

Ces informations peuvent être communiquées par courrier ou lors de la tenue de la Commission Communale des Impôts Directs. Les coordonnées de la personne chargée du dossier au niveau de la commune seront jointes.

Le service prendra contact avec l'usager afin de l'inviter à souscrire une déclaration conforme à la construction entreprise.

Il déterminera la valeur locative du local qui servira au calcul de la taxe foncière et de la taxe d'habitation.

En l'absence de déclaration, et après relance et mise en demeure, le cas échéant, le service procédera à une évaluation d'office en fonction des éléments en sa possession.

L'imposition à la taxe foncière sera établie pour l'année entière d'après les faits existants au 1er janvier de l'année de l'imposition en vertu de l'article 1415 du code général des impôts.

En outre, les insuffisances d'évaluation résultant du défaut ou de l'inexactitude des déclarations des propriétaires peuvent être réparées à tout moment par l'administration.

Les rehaussements correspondants font l'objet de rôles particuliers pour 4 années maximum.



CONTACTS

- ◆ Délégation Territoriale Nord (DTN)
Place Bruat
CS 60838
50108 CHERBOURG-EN-COTENTIN
Tél. : 02 50 79 15 00
Email : ddtm-dt-nord@manche.gouv.fr

- ◆ Délégation Territoriale Centre (DTC)
Les Unelles - Rue Saint Maur
CS 90706
50207 COUTANCES cedex
Tél. : 02 33 76 77 33
Email : ddtm-dt-centre@manche.gouv.fr

- ◆ Délégation Territoriale Sud (DTS)
2 bis, rue Saint Martin
BP 242
50302 AVRANCHES cedex
Tél. : 02 33 89 21 70
Email : ddtm-dt-sud@manche.gouv.fr

Direction départementale des territoires et de la mer de la Manche
477 bd de la Dollée - BP 60355 - 50015 Saint-Lô cedex
Tél 02 33 06 39 00 - ddtm@manche.gouv.fr