



Guide à l'attention des Maires en matière de Police de l'Urbanisme

Engagée au service du
territoire et de ses
habitants

Édito

Mesdames et Messieurs les Maires,

Vous êtes en première ligne pour veiller au respect des règles d'urbanisme sur le territoire de votre commune : en tant que garant de la police de l'urbanisme, vous êtes le premier et principal échelon de la lutte contre les constructions illégales. Pour cela, il est indispensable que vous disposiez d'outils clairs et efficaces pour agir.

J'ai souhaité que ce guide soit construit dans cet objectif et actualisé au regard des évolutions du cadre législatif. Il a ainsi été conçu comme un appui pratique et juridique, pour vous accompagner dans l'exercice de vos compétences en matière de police de l'urbanisme.

Il fournit un socle opérationnel pragmatique, fondé sur l'expérience de terrain, structuré et partagé entre tous les intervenants — Maires, services de l'État, forces de l'ordre, justice — afin d'agir efficacement face aux situations de non-conformité. Pour faciliter et sécuriser juridiquement votre intervention, il aide à qualifier les faits observés et, pour chacune des différentes infractions constatées, il permet de repérer l'enchaînement des différentes actions à mener notamment à travers des modèles utilisables.

Plus qu'un simple recueil de procédures, ce guide se veut un instrument de renforcement de la culture commune du contrôle de l'urbanisme, au service de territoires durables, équitables et respectueux du droit. Il s'inscrit dans la continuité de la Charte de mobilisation et de coordination de la lutte contre les constructions illégales en Ariège.

L'ensemble des services de l'État, pleinement mobilisés et disposant désormais d'une personne référente dédiée à la coordination et à l'animation de cette politique départementale, reste à votre disposition pour vous appuyer et vous accompagner dans les démarches que vous accomplirez.

Lutter contre les constructions illégales constitue un enjeu majeur pour la préservation de l'environnement, la sécurité des biens et des personnes, la préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que pour l'égalité entre les citoyens devant la loi : c'est bien en agissant tous ensemble que nous pourrons rendre ce service essentiel à la population.

Le Préfet de l'Ariège

Hervé BRABANT

Sommaire

I. L'intervention du maire dès la connaissance d'une infraction.....	1
A. Les infractions d'urbanisme.....	1
B. Les sanctions encourues.....	2
C. Les pouvoirs du maire.....	3
D. Les délais pour agir.....	4
E. La constatation des infractions.....	5
F. Le droit de visite et la recherche d'infractions.....	5
II. L'action du maire au cours de la procédure.....	8
A. L'arrêté interruptif de travaux (AIT).....	8
B. La mise en demeure et l'astreinte administrative.....	9
C. L'opposition aux raccordements aux réseaux.....	10
D. Les mesures conservatoires.....	10
III. Le rôle du Maire devant le juge.....	11
A. L'action civile du maire pour la commune.....	11
B. Les mesures de restitution.....	12
IV. Annexes.....	13
ANNEXE 00 – Synthèse du rôle des acteurs.....	14
ANNEXE 01 – Les infractions urbanistiques.....	17
ANNEXE 02 – Contenu d'un procès verbal.....	21
ANNEXE 03 – Modèle de procès verbal.....	24
ANNEXE 04 – Modèle de courrier : venue du maire ou d'un agent assermenté.....	26
ANNEXE 04bis – Modèle d'autorisation d'accès sur une propriété privée.....	28
ANNEXE 05 – Modèle de courrier dans le cadre de la procédure contradictoire et arrêté interruptif de travaux.....	29
ANNEXE 06 – Modèles de courriers et d'arrêtés relatifs à la police administrative (mise en demeure et astreinte).....	31
ANNEXE 07 – Intervention du Maire : Schéma de procédure.....	37

I. L'intervention du maire dès la connaissance d'une infraction

La présente partie vient rappeler le rôle du maire à la suite de la connaissance d'une infraction aux règles d'urbanisme.

L'action du maire est essentielle. Il intervient dès la connaissance d'une infraction, durant la phase préalable à la saisine de la juridiction par le procureur de la République, ainsi que dans la phase de police administrative.

A. Les infractions d'urbanisme

On distingue les infractions aux règles de procédure et les infractions aux règles de fond.

- **Les infractions aux règles de procédure** : ce sont des atteintes aux règles fixées au niveau national. Il s'agit le plus souvent de la réalisation de travaux sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation délivrée.
- **Les infractions aux règles de fond** : elles sont répertoriées par les dispositions de l'article L610-1 du Code de l'urbanisme. Il peut s'agir d'atteintes aux règles nationales (ex : non-respect des dispositions du règlement national d'urbanisme...), ou d'atteintes aux règles locales (ex : violation des règles du plan local d'urbanisme...). Ces infractions portent sur la constructibilité et la destination des terrains, les caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, aspect extérieur...) et le volume des constructions. Il peut aussi s'agir d'une infraction à la préservation des monuments inscrits ou classés, des sites patrimoniaux remarquables, ou également d'une infraction aux règles d'un plan de prévention des risques naturels.

Les constructions illégales recouvrent une diversité de situations. Les atteintes aux règles de procédure ou de fond ne se recoupent pas nécessairement. Il peut y avoir une infraction à une règle de procédure sans violation de la règle de fond et inversement. Lorsque les deux types d'infractions se cumulent, il faut toutes les deux les constater.

Pour plus d'informations sur les infractions, notamment les plus courantes, voir l'annexe 01.

B. Les sanctions encourues

La plupart des infractions en matière d'urbanisme relèvent de la catégorie des délits ; c'est l'article L480-4 du Code de l'urbanisme (CU) qui fixe les peines susceptibles d'être prononcées.

Les peines prévues contre les personnes physiques peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Les personnes morales peuvent également être déclarées responsables pour les infractions en matière de règles d'urbanisme de fond, de lotissements, de permis, définies aux articles L610-1, L480-3, L480-4, L480-4-1, L480-12 et L510-2 du code de l'urbanisme. L'infraction doit avoir été commise pour le compte de la personne morale et par ses organes.

Mesures de restitution

En application de l'article L480-5 du CU, des mesures de restitution peuvent être prononcées par le tribunal correctionnel, lequel statue sur ces mesures après avoir sollicité l'avis du maire ou du préfet.

Il s'agit de la démolition totale ou partielle de l'ouvrage en cause, la remise des lieux dans leur état antérieur ou bien la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative délivrée antérieurement ou la déclaration.

Les mesures de restitution ne sont pas des sanctions pénales, ce sont des mesures à caractère réel qui peuvent être exécutées durant 10 ans.

Les mesures de restitution sont opposables aux acquéreurs des constructions illégales alors même que la décision qui a ordonné la mesure n'a pas été réitérée à leur encontre.

Conformément à l'article L480-7 du CU, le tribunal impartit un délai au bénéficiaire des travaux pour exécuter l'ordre de démolition ou de mise en conformité ou de réaffectation. Il peut assortir sa décision d'une astreinte de 500 € au plus par jour de retard.

Le juge dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation.

Sanctions fiscales

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 dû est assorti d'une pénalité de 80% du montant de la taxe dans les conditions prévues par le code des procédures fiscales.

Ces dispositions sont également applicables aux demandes d'autorisations modificatives générant un complément de taxation.

C. Les pouvoirs du maire

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

- soit à la suite de contrôles (issus d'un contrôle de conformité ou bien à la suite de l'exercice du droit de visite) opérés après délivrance d'une autorisation d'occupation du droit des sols.
- soit sur signalement ou dénonciation par un tiers le plus souvent habitant de la commune ou y exerçant une activité.

Il est tenu d'intervenir compte tenu des pouvoirs qu'il détient.

La politique de prévention des infractions est essentielle. Elle peut être menée tant à l'encontre des particuliers que des constructeurs et peut s'opérer par plusieurs moyens :

- *L'organisation de tournées de surveillance : le but est de surveiller les faits matériels (ex : édification d'une clôture là où elle n'a pas lieu d'être). La mise en place de patrouilles régulières et le suivi des autorisations accordées permettent, en cas d'observation de non-conformité, une intervention préventive et des échanges amiables en amont de toute procédure pénale.*
- *Une vigilance quant aux mutations des terrains (veille foncière, droit de préemption et baux emphytéotiques...)*

Le maire est un officier de police judiciaire (OPI)

A ce titre le maire participe à la répression des infractions commises sur le territoire de sa commune.

En application de l'article 16 du Code de procédure pénale, et de l'article L2122-31 du Code général des collectivités territoriales, les maires ainsi que les adjoints ont la qualité d'officier de police judiciaire.

Ils ont compétence dans les limites territoriales où ils exercent leurs fonctions habituelles et sont placés sous la direction du procureur de la République.

Le maire a le pouvoir de constater les infractions à la loi pénale, à en rassembler les preuves et à en rechercher les auteurs. Il intervient ainsi en matière de crime ou de délit flagrant, ou encore en matière d'enquête préliminaire.

Le maire est une autorité relevant de l'article 40 du Code de Procédure Pénale

Au terme de l'article 40 du Code de procédure pénale, toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner connaissance sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs.

Le maire est autorité compétente en matière d'urbanisme

En matière d'urbanisme l'article L480-1 du Code de l'urbanisme précise que lorsque le Maire compétent a connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L610-1 et L480-4 du Code l'urbanisme, il est tenu d'en faire dresser procès-verbal. Une copie du procès-verbal constatant l'infraction doit être transmise sans délai au ministère public.

Le maire est dans une situation de compétence liée, même si l'infraction paraît susceptible d'être régularisée afin d'éviter l'écueil de la prescription de l'action publique.

La méconnaissance de l'obligation de constater rapidement l'infraction constitue une faute de nature à engager la responsabilité de l'administration.

D. Les délais pour agir

Le maire qui a connaissance d'une infraction doit intervenir rapidement afin de faire cesser cette infraction.

Comme l'indique l'article L480-1 du Code de l'urbanisme, le maire doit constater l'infraction ou bien signaler celle-ci au service compétent pour faire dresser 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.

Or, la plupart des infractions urbanistiques constituent des délits pour lesquels le délai de prescription de l'action publique en matière pénale est de six ans.

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

- **L'infraction instantanée** (ex : 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. L'achèvement des travaux s'entend lorsque l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné.
- **L'infraction successive** (ex : installation illicite de caravane, ou par exemple l'inexécution par un lotisseur des travaux prescrit). Le délit se perpétue par un renouvellement constant de la volonté coupable de l'auteur. La prescription de l'action publique débute à partir du jour où la situation délictueuse a pris fin.

A noter : En matière de constructions édifiées illégalement, le délai de prescription civile de la mairie est de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Passé ce délai, la mairie ne peut plus engager de recours civil.

Le délai de prescription civile est la durée pendant laquelle la mairie ou un tiers ou toute personne ayant un intérêt à agir peut saisir le tribunal judiciaire pour demander réparation d'un préjudice subi par une personne envers ses biens (exemple : somme d'argent), son corps, son état psychologique ou son honneur causé par la construction illégale.

E. La constatation des infractions

Les infractions sont constatées par procès-verbal par les autorités suivantes (L480-1 du Code de l'urbanisme) :

- par le maire ou un adjoint, en qualité d'officier de police judiciaire ;
- par un agent de la commune assermenté et commissionné à cet effet ;
- par un fonctionnaire assermenté de la direction départementale des territoires ;
- par un officier ou agent de police judiciaire de la gendarmerie nationale ou de la police nationale ;
- par un officier ou agent de police judiciaire de la police municipale, s'il est assermenté et commissionné à cet effet ;
- par les agents commissionnés par le ministre chargé des monuments historiques et des sites dans certains cas ;

Les procès-verbaux dressés par les agents cités à l'article L480-1 font foi jusqu'à preuve contraire. La preuve contraire doit être rapportée par écrit ou par témoignage.

Pour plus d'informations sur la rédaction d'un PV, voir les annexes 02 et 03.

L'obligation issue de l'article L480-1 du code de l'urbanisme s'impose, dans la pratique, à l'autorité qui est la plus à même de détecter les infractions aux règles de fond et de forme en matière d'urbanisme. Le Maire, en tant qu'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme, doit faire preuve d'une vigilance particulière en ce domaine.

Dès que le maire ou les services municipaux constatent une infraction ils doivent être en mesure de dresser ou faire dresser un procès-verbal, ou à défaut un rapport, et le transmettre sans délai au procureur de la République.

Selon l'article R480-3 du Code de l'urbanisme, les fonctionnaires et autres agents spécialement commissionnés sont assermentés et exercent leurs fonctions dans les conditions fixées aux articles R610-1 à R610-3 du Code de l'urbanisme.

F. Le droit de visite et la recherche d'infractions

L'exercice du droit de visite peut viser deux objectifs différents :

– vérifier la conformité des opérations en cours ou réalisées aux règles qui s'imposent à elles ; il s'agit de la visite administrative de contrôle de conformité relevant de l'article L461-1 du Code de l'urbanisme (a).

– constater des infractions aux règles d'urbanisme. Ce droit de visite relève alors de l'article L480-17 du Code de l'urbanisme (b).

Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues, ou de recherche et de

constatation des infractions, est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

- **Droit de visite administrative**

Prévu à l'article L461-1 du Code de l'urbanisme, le droit de visite permet à l'administration de vérifier la conformité des travaux en cours ou réalisés, avec les règles locales ou nationales qui s'imposent.

Ce droit de visite s'exerce jusqu'à 6 ans après l'achèvement des travaux.

Ainsi, le maire et les fonctionnaires et agents commissionnés et assermentés peuvent constater les infractions détectées dans le cadre du droit de visite, notamment en cas de récolement obligatoire. Afin de faciliter l'accès des agents, un courrier fixant un rendez-vous est envoyé à la personne contrôlée **(voir le modèle de l'annexe 04)**.

L'article L461-2 du Code de l'urbanisme indique que le droit de visite et de communication dans les lieux désignés s'exerce entre 6 heures et 21 heures 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 leur assentiment écrit. Cet accord devra être annexé au procès-verbal en cas de constatation d'infraction **(voir le modèle de l'annexe 04bis)**.

En cas de difficulté d'accès :

L'article L461-3 prévoit des mesures spécifiques. En effet, lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé (ou si la personne est absente), les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention. Sauf cas d'absence, l'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite, à l'occupant des lieux ou à son représentant. À défaut l'ordonnance est signifiée par voie d'huissier de justice.

La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant. En l'absence du propriétaire, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

Ensuite, un procès-verbal relatant les modalités de la visite et des constatations est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Il est signé par ces agents et par l'occupant des lieux. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

Une copie du PV est remise ou adressée en lettre RAR à l'occupant des lieux ou à son représentant. Ce PV mentionne le délai et les voies de recours. Il est possible d'interjeter appel contre l'ordonnance et de former un recours contre le déroulement des opérations de visite. Le délai d'appel est de 15 jours à compter de la remise du PV de visite (pourvoi en cassation possible).

L'article L461-4 du Code de l'urbanisme prévoit, à l'issue de la visite, que s'il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans autorisation ou en méconnaissance d'une autorisation, l'autorité compétente prévue à l'article L422-1 à L422-3 du Code de l'urbanisme ou ses délégués, peuvent mettre en demeure le maître d'ouvrage, dans un délai qu'ils déterminent et qui ne peut excéder 6 mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

- **Droit de visite à visée répressive**

Dans l'exercice de leurs missions de recherche et de constatations des infractions à l'urbanisme, les autorités et les agents habilités sont également tenus :

- de respecter les mêmes plages horaires que celles pour une visite administrative (entre 6 h et 21 heures) ;
- d'informer le Procureur de la République (qui peut s'y opposer) lorsqu'ils souhaitent pénétrer des établissements et locaux professionnels ;
- de recueillir l'assentiment préalable et exprès de l'occupant des lieux (**revoir annexe 04bis**).

En cas de refus d'accès de l'occupant, ils peuvent faire appel aux services de la gendarmerie ou de la police nationale. Ces derniers demanderont à leur tour l'autorisation de pénétrer sur la propriété et réclameront un assentiment écrit de la main de l'intéressé.

Si l'occupant persiste dans son refus, ou s'il est absent, le maire peut saisir le juge des libertés et de la détention près le tribunal judiciaire de Foix. Celui-ci pourra prendre une ordonnance, notifiée sur place à l'occupation des lieux ou à ses représentants – et à défaut, elle est notifiée par voie d'huissier de justice. En l'absence d'occupants, les agents chargés de la visite doivent procéder en présence de deux témoins.

II. L'action du maire au cours de la procédure

Parfois l'établissement d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme s'avère insuffisant pour faire cesser l'infraction et mettre un terme à ses effets dommageables. Pour remédier à cette situation, plusieurs autorités peuvent intervenir pour interrompre les travaux en cours dont les autorités judiciaires, ou les autorités administratives (maire et préfet)

Lorsque l'infraction a été relevée et le procès-verbal transmis au procureur de la République, les mesures de police administrative prévues aux articles L481-1 et suivants du code de l'urbanisme peuvent être initiées par le maire pour régulariser la situation.

Cette régularisation pourra intervenir à tout moment, le procureur de la République devra en être informé dans les meilleurs délais. Il conserve l'opportunité des poursuites.

A. 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 lorsque ces quatre conditions sont remplies : si les travaux ne sont pas achevés, si un PV a été dressé, si ces travaux constituent une infraction visée par l'article L480-4 du Code de l'urbanisme, 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 et de l'obligation ou non de respecter la procédure contradictoire.

La procédure contradictoire :

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 (10 jours par exemple).

Dérogations à la procédure contradictoire :

Dans certaines situations il peut être dérogé à l'obligation de procédure contradictoire.

- lorsque les travaux ne sont pas achevés et s'ils ont été effectués sans autorisation,

l'autorité se trouve en situation de compétence liée et doit obligatoirement établir un arrêté interruptif de travaux. Dans cette hypothèse l'absence de procédure contradictoire n'est pas une cause de nullité.

– en cas d'urgence, notamment si les travaux en cours présentent un risque pour la sécurité des riverains.

Dans tous les cas l'arrêté interruptif est établi sur la base d'un procès-verbal et doit être motivé. Il sera adressé au mis en cause par lettre recommandée avec accusé de réception. La remise sur les lieux d'une copie dudit arrêté peut également être effectuée.

En cas de poursuites, malgré la prise d'un arrêté interruptif de travaux, les personnes visées à l'article L480-4 du code de l'urbanisme encourent une amende de 75 000 € et une peine de trois mois d'emprisonnement. Ces peines sont également applicables en cas de continuation des travaux nonobstant la décision de la juridiction administrative prononçant la suspension ou le sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme.

Pour des modèles de courrier et d'arrêté, voir l'annexe 05.

B. La mise en demeure et l'astreinte administrative

Le maire (ou l'autorité compétente, préfet ou président de l'EPCI) dispose de la possibilité de contraindre financièrement les intéressés en vue d'obtenir la régularisation d'infractions commises au Code de l'urbanisme.

Les articles L481-1, L481-2 et L481-3 dudit code permettent ainsi au maire, après avoir dressé procès-verbal d'infraction, de mettre en demeure le responsable mis en cause, le cas échéant sous astreinte, de procéder à la mise en conformité des constructions, aménagements, installations ou travaux en cause ou de déposer, selon le cas d'espèce, une demande d'autorisation d'urbanisme qui tendrait à leur régularisation.

Il lui incombe alors, au préalable, d'inviter la personne à présenter ses observations, via une lettre contradictoire fixant un délai de 10 à 15 jours.

L'astreinte, qui peut être prononcée d'emblée ou à la suite d'une mise en demeure restée infructueuse au bout d'un certain temps (avec nouvelle procédure contradictoire), est modulée en fonction de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de sa non-exécution. Le montant total de l'astreinte journalière (sommes dues en cas de non-exécution d'une mise en demeure de régulariser) peut s'élever jusqu'à 1 000 € par jour. Le plafond global de l'astreinte est fixé à 100 000 €.

Il existe également un mécanisme de consignation permettant d'imposer à l'intéressé n'ayant pas donné suite à une mise en demeure, de consigner, entre les mains du comptable public, une somme équivalant au montant des travaux à réaliser qui lui sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures de restitution prescrites.

Pour des modèles de courrier et d'arrêté, voir l'annexe 06.

C. L'opposition aux raccordements aux réseaux

L'opposition aux raccordements aux réseaux est une mesure de police de l'urbanisme prévue à l'article L111-12 du Code de l'urbanisme. Les gestionnaires de réseaux doivent informer la mairie de tout raccordement sur le territoire de leur commune. Le maire peut s'y opposer directement, sans avoir à suivre de procédure écrite particulière.

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

En application de l'article L111-12 du Code de l'urbanisme, 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. Celui-ci doit être justifié par le caractère lui-même provisoire des installations concernées (ex : compteur de chantier lié à la durée du chantier).

Le maire n'est pas compétent pour s'opposer à un raccordement provisoire, dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le pétitionnaire aurait la volonté de pérenniser la situation.

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.

En outre, l'obtention d'un raccordement provisoire ne met pas à l'abri la personne qui s'est rendue coupable d'une infraction au Code de l'urbanisme des poursuites qui peuvent être engagées selon les procédures de droit commun.

D. Les mesures conservatoires

L'article L480-2 du Code de l'urbanisme permet au maire de prendre toutes les mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire (si le juge s'est déjà prononcé) ou de l'arrêté interruptif de travaux (si le maire en a pris un préalablement).

Le maire peut procéder 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 L480-1 du Code de l'urbanisme.

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

III. Le rôle du Maire devant le juge

Dans l'hypothèse de poursuites engagées par le procureur de la République, l'article L480-5 du Code de l'urbanisme permet au maire d'apporter au juge des observations écrites ou orales, afin de lui donner un avis 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, le maire 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.

Le maire intervient également lors de l'exécution de la décision, afin de faire respecter les mesures de restitution (démolition, remise en état des lieux, réaffectation des sols...).

A. L'action civile du maire pour la commune

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.

- **L'action en tant que partie civile**

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 L610-1 et L480-1 du Code de l'urbanisme.

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. Elle peut ainsi solliciter la mesure de réparation qu'elle estime adaptée, sans avoir besoin de démontrer un préjudice direct et personnel. La réparation du préjudice subi peut consister en une mesure de mise en conformité ou de démolition de la construction illicite, ou bien d'octroi de dommages et intérêts.

- **L'action directe en démolition prévue à l'article L480-14**

Depuis 2003, l'article L480-14 du Code de l'urbanisme prévoyait que la commune pouvait saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage construit sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation accordée dans un secteur soumis à des risques naturels prévisibles.

Depuis 2010, la loi ouvre cette action à la commune et à l'EPCI compétent en matière de PLU en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le livre IV du Code de l'urbanisme, en

méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme, en violation de l'article L421-8 dudit code.

Cette action en responsabilité civile se prescrit au bout de dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

Elle peut être mise en œuvre en même temps qu'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 L480-14. Cette action relève de son pouvoir discrétionnaire.

Le recours à un avocat est obligatoire.

B. Les mesures de restitution

Le ministère public assure l'exécution des décisions de justice.

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

IMPORTANT

- *L'exécution de la mesure de restitution prononcée par le juge répressif suppose une décision définitive (purgée de tous les recours possibles).*
- *S'il y a peine d'amende, elle est prononcée au titre de l'action publique et ce sont les services du Parquet, au nom du procureur de la République, qui ont la charge de la recouvrer.*

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 L480-9 du Code de l'urbanisme, le maire peut demander au préfet d'exécuter la mesure prononcée par le tribunal.

Les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'État pour le compte de la ou des communes en application de l'article L480-8 du Code de l'urbanisme.

- Cependant, si la commune s'est constituée partie civile et que le juge a ordonné une mesure de restitution avec astreinte à ce titre, alors le maire doit procéder à la liquidation de l'astreinte – l'assistance d'un avocat est conseillé dans ce cas de figure.

En cas de difficulté, 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.

IV. Annexes

ANNEXE 00 – Synthèse du rôle des acteurs.....	14
ANNEXE 01 – Les infractions urbanistiques.....	17
ANNEXE 02 – Contenu d'un procès verbal.....	21
ANNEXE 03 – Modèle de procès verbal.....	24
ANNEXE 04 – Modèle de courrier : venue du maire ou d'un agent assermenté.....	26
ANNEXE 04bis – Modèle d'autorisation d'accès sur une propriété privée.....	28
ANNEXE 05 – Modèle de courrier dans le cadre de la procédure contradictoire et arrêté interruptif de travaux.....	29
ANNEXE 06 – Modèles de courriers et d'arrêtés relatifs à la police administrative (mise en demeure et astreinte).....	31
ANNEXE 07 – Intervention du Maire : Schéma de procédure.....	37

ANNEXE 00 – Synthèse du rôle des acteurs

Le Maire

Le Maire est un acteur essentiel qui intervient dès la connaissance d'une infraction et durant la phase préalable à la saisine de l'autorité judiciaire.

En premier lieu, il bénéficie d'un droit de visite administrative sur tous les lieux et constructions sur le territoire de sa commune. Il participe également à la répression des infractions dans le cadre de ses missions d'officier de police judiciaire.

En cas d'infraction au titre de la police d'urbanisme sur son territoire, le Maire est tenu d'en faire dresser un procès-verbal. Le PV est transmis au Procureur de la République sans délai ; la DDT est mise en copie de cet envoi (ddt-police-urba@ariefge.gouv.fr).

Le Maire peut aussi, s'il a besoin de soutien juridique, transmettre pour avis le projet de PV à la DDT. Cette dernière procède à la relecture, puis retourne ledit PV à la collectivité pour signature et transmission sans délai au Procureur de la République.

Après transmission du PV, le Maire peut continuer à intervenir de plusieurs manières :

- si des travaux non autorisés sont poursuivis : il prend un arrêté interruptif de travaux (AIT), après avoir permis au pétitionnaire de présenter ses observations (procédure contradictoire) ;
- si l'infraction concerne un bâtiment, local ou installation soumis à permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable, il peut s'opposer au raccordement aux réseaux ;
- si la réglementation le permet, il peut mettre en demeure la personne responsable de l'infraction, soit de réaliser les opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, soit de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme, afin de régulariser l'infraction ;
- il peut se constituer partie civile afin de solliciter devant le juge la mesure de réparation qu'il estime la plus adaptée à l'infraction.

Devant le juge et/ou après la décision judiciaire :

- le maire peut émettre des observations écrites auprès du tribunal et donner un avis sur une éventuelle mesure de restitution ;
- il procède à l'exécution d'office de la démolition ou de la remise en état des lieux ;
- il peut procéder à l'exécution de la mesure d'astreinte s'il s'est constitué partie civile. Il peut également demander la démolition ou la mise en conformité de l'ouvrage à titre civil.

Le Préfet

Dès la connaissance d'une infraction, le préfet fait dresser un procès-verbal par le maire de la commune concernée ou, en cas de carence de la mairie, par les services de l'État, sans délai. Ce PV est ensuite transmis au procureur de la République.

Si les travaux sont poursuivis et en cas d'inertie des autorités locales, il prend un arrêté interruptif de travaux dans le cadre d'une procédure contradictoire.

Si la réglementation le permet, il autorise la régularisation de l'infraction en délivrant une autorisation au nom de l'État en tant qu'autorité hiérarchique.

En tant qu'autorité compétente consultée par le juge, il émet un avis sur une éventuelle mesure de restitution.

Si un jugement prononce une mesure de restitution dans un délai et sous astreinte, en cas d'inertie du contrevenant et dès lors que le jugement est devenu définitif, il exécute la procédure de mise en recouvrement des astreintes.

Sur demande du maire, il peut assurer l'exécution d'office d'une mesure de démolition ou de remise en état des lieux.

Le Procureur de la République

Le procureur reçoit les procès-verbaux et met en mouvement l'action publique.

En application des articles 39, 40 et 41 du Code de procédure pénale (CPP), il peut décider du classement sans suite des affaires dont il a connaissance.

Il peut proposer un rappel à la loi, une mesure de composition pénale ou de médiation pénale.

Il peut demander l'ouverture d'une information.

Il peut saisir la juridiction répressive compétente pour demander, par ses réquisitions, la condamnation de l'auteur de l'infraction à une sanction à titre principal, voire, en matière d'urbanisme, la condamnation du bénéficiaire à une mesure de restitution à titre de peine complémentaire.

Il dirige l'activité de la police judiciaire et veille à l'exécution des peines prononcées par les juridictions répressives.

Il mobilise le COLDEN (Comité Opérationnel de Lutte contre la Délinquance Environnementale) dans la mise en œuvre de la lutte contre les constructions illégales.

La Gendarmerie Nationale, la Police Nationale et la Police Municipale

Les officiers et agents de police judiciaire de la gendarmerie nationale ou de la police nationale interviennent soit sur initiative dans le cadre d'enquête de flagrant délit ou en enquête préliminaire, soit sur instruction directe du parquet (article 12 à 20 du CPP).

Les officiers de police judiciaire peuvent par ailleurs intervenir sur commission rogatoire sur sollicitation d'un juge d'instruction (article 18 CPP).

En matière d'urbanisme ils suivent les instructions du procureur et procèdent aux auditions et vérifications nécessaires.

Les agents de la police municipale et agents de police judiciaire adjoints, peuvent constater les infractions aux règles d'urbanisme s'ils sont commissionnés et assermentés. Leurs rapports sont transmis au procureur de la République par l'intermédiaire du maire ou d'un officier de police judiciaire de la gendarmerie ou de la police nationale.

En tant que de besoin, ces agents contribuent à l'évolution des affaires notamment pour établir de nouveaux constats afin de pouvoir exécuter les jugements et la liquidation des astreintes.

La Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT informe les collectivités des évolutions de la police de l'urbanisme, les accompagne sur les dossiers épineux, et veille à la fiabilité du guide mis à disposition des maires.

Elle est mise en copie de tous les PV transmis au procureur de la République (ddt-police-urba@ariefge.gouv.fr).

En cas de besoin, elle procède à une relecture sur un projet de PV transmis par une commune afin de s'assurer de sa solidité juridique, et le renvoie à la mairie afin que cette dernière procède sans délai à l'envoi au procureur. Elle peut également procéder à la lecture des arrêtés relatifs à la police administrative (AIT, astreintes, mises en demeure...).

Les agents commissionnés et assermentés de la direction départementale des territoires peuvent intervenir, en tant que de besoin, pour constater les infractions aux règles d'urbanisme, afin de dresser les procès-verbaux.

ANNEXE 01 – Les infractions urbanistiques

I. Les infractions aux règles de procédure

Les infractions aux règles de procédure recouvrent l'exécution de travaux :

- en l'absence de toute décision expresse ou tacite émanant de l'autorité compétente, après le retrait, l'annulation ou la péremption de la décision initialement accordée ;
- en l'absence de toute demande ou déclaration, ou malgré le refus d'autorisation ou le sursis à statuer ;
- en cas d'autorisation obtenue par fraude.

II. Les infractions aux règles de fond

Une règle de fond est une disposition juridique qui édicte une norme ou habilite l'autorité administrative à prononcer un refus ou une prescription.

a) *Les règles de fond nationales*

Donne lieu à sanction pénale édictée à l'article L480-4 du Code de l'urbanisme, l'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de fond énumérées à l'article L610-1, à savoir :

1° En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L111-1 à L111-10, L111-15, L111-23, L115-3 et L131-1 à L131-7 ainsi que par les règlements pris pour leur application ;

2° En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions de l'article L421-4, sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ;

3° En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions des articles L113-11 et L113-12 relatifs à la protection des espaces naturels sensibles des départements ;

4° En cas d'exécution, dans une zone d'aménagement concerté, de travaux dont la réalisation doit obligatoirement être précédée d'une étude de sécurité publique en application de l'article L114-1, avant la réception de cette étude par la commission compétente en matière de sécurité publique.

b) *Les règles de fond locales*

Est pénalement sanctionnée la méconnaissance des règles de fond locales, comme celles du plan local d'urbanisme. Les violations aux règles de fond sont généralement plus difficiles à régulariser que les violations aux règles de procédure.

Plusieurs situations peuvent se présenter :

- Une autorisation était nécessaire, mais elle n'a pas été obtenue et les règles de fond, dont elle permettait de vérifier le respect, ont été méconnues ;
- Une autorisation était nécessaire et elle a été obtenue, mais son bénéficiaire ne s'y est pas conformé et, de ce fait, les règles de fond n'ont pas été respectées. Dans cette hypothèse, la preuve du manquement peut être efficacement apportée par la confrontation des plans remis à l'autorité compétente pour l'obtention de l'autorisation avec les plans de l'opération telle qu'elle a été réalisée ou tout autre document permettant d'en établir la preuve (relevés, photographies, etc.) ;
- Une autorisation n'était pas nécessaire, mais les règles de fond devaient être respectées et ne l'ont pas été. C'est l'exemple d'une installation de caravane inférieure à 3 mois dans une zone où le stationnement est interdit ;
- Une autorisation a été délivrée sous réserve de l'observation de prescriptions qui n'ont pas été prises en compte (aspect extérieur des bâtiments, normes de stationnement, etc.).

III. Les conditions de l'occupation du sol – Remarques

Conditions de l'occupation du sol	Infractions	Remarques
Desserte des terrains	<ul style="list-style-type: none"> · Implanter une construction en méconnaissance des règles relatives : <ul style="list-style-type: none"> * aux voies d'accès et de desserte, * aux réseaux d'eau potable ou d'eaux usées, * aux réseaux d'assainissement lorsqu'ils existent, * accessoirement aux autres réseaux · Lorsque le document d'urbanisme applicable interdit certains de ces travaux, il y a infraction bien qu'aucune autorisation ne soit nécessaire à la réalisation. 	Ces manquements demeurent souvent régularisables même postérieurement à la réalisation du projet.
Dimension et forme des terrains	Réalisation d'une construction sur un terrain ne répondant pas aux caractéristiques définies pour bénéficier d'une autorisation.	
Implantation des constructions et emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> Édification d'une construction en méconnaissance des règles définissant : <ul style="list-style-type: none"> · les distances devant être respectées par les bâtiments par rapport aux emprises publiques, · l'alignement, par rapport aux limites 	Ces manquements sont graves et ne sont pas facilement régularisables. Ils peuvent susciter des conflits entre voisins. Ils portent atteinte à la

	<p>séparatives, des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété,</p> <ul style="list-style-type: none"> · l'emprise au sol, · la distance devant être respectée par rapport à la limite parcellaire (R 111-17), 	<p>norme juridique déterminant la morphologie du milieu bâti.</p>
Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> · Dépassement de la hauteur maximale autorisée. · Inobservation du minimal de hauteur prescrit. 	<p>Ces infractions sont graves car elles portent atteinte à la silhouette du milieu urbain.</p>
Aspect extérieur des constructions	<p>Édificiations ne respectant pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> · les prescriptions architecturales. · les prescriptions relatives à l'aspect extérieur du bâtiment dans le secteur considéré. 	<p>L'appréciation de cette infraction est délicate du fait de la difficulté à apprécier s'il y a achèvement des travaux.</p>
Stationnement des véhicules	<ul style="list-style-type: none"> · Non réalisation des aires de stationnement · Insuffisance des places de stationnement compte tenu de l'importance des bâtiments et des normes de stationnement applicables. 	<p>Les insuffisances de places de stationnement peuvent avoir des conséquences importantes et sont difficiles à constater.</p>
Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> · Non réalisation, conjointement à une construction, des espaces libres nécessaires et généralement prescrits. · Non-respect des normes de plantation applicables au secteur considéré. 	<p>S'il s'agit d'une prescription fixée par l'autorisation, la difficulté résidera dans la fixation de l'achèvement des travaux qui fera courir le délai de prescription (6 ans).</p>

IV. Les infractions les plus courantes

NB : Ce tableau n'a pas vocation à être exhaustif. Il existe également un tableau plus complet à l'adresse suivante : <https://elus.cfmel.fr/wp-content/uploads/2021/03/20190115-NATINF-2.pdf> En cas de besoin ou de doute, nous invitons le lecteur à se rapprocher des services de la DDT.

<i>Intitulé de l'infraction</i>	<i>Articles définissant l'infraction</i>	<i>Articles d'incrimination</i>	<i>Code NATINF</i>
Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire – constructions nouvelles – travaux sur constructions existantes	L 421-1 et R 421-1	L 480-4	341
Édification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable	R 421-12	L 480-4	4228
Infraction aux dispositions du PLU par une personne physique	L 610-1	L 160-1 L 480-4	4572
Poursuite des travaux malgré une décision judiciaire ou un arrêté en ordonnant l'interruption	L 480-2 L 480-3	L 480-3	4582
Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable – constructions nouvelles – travaux sur construction ou changement de destination non soumis à PC	L 421-4 et R 421-9 ou R 421-17	L 480-4	5969
Installation de caravane en dehors des terrains aménagés malgré interdiction administrative (PLU)	R 111-48 R 111-49 L 610-1	L 610-1 R 480-4	6812
Installation irrégulière de caravane pendant plus de 3 mois par an ou Installation irrégulière de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs	L 421-4 R 421-23 d	L 480-4	6813
Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des règles générales d'urbanisme : localisation, desserte, implantation, architecture, mode de clôture, tenue décente des propriétés et constructions	L 610-1 A L 111-1 L 421-6 L 421-8	L 480-4	23018
Exécution de travaux ou utilisation du sol interdite dans une commune sans PLU ou carte communale (construction en dehors des parties urbanisées de la commune)	L 610-1 A L 111-3	L 160-1 A L 480-4	23020
Réalisation irrégulière d'affouillement ou d'exhaussement du sol	L 421-2 L 421-4	L 480-4	23032
Aménagement irrégulier de terrain permettant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent (aire d'accueil des gens du voyage / absence de DP)	L 444-1 L 421-4 R 421-23 k	L 480-4	26558
Poursuite de travaux malgré une décision de suspension ou de sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme prononcée par une juridiction administrative	L 480-3 al 2	L 480-4	29041

ANNEXE 02 – Contenu d'un procès verbal

Au terme de l'article 429 du code de procédure pénale « *tout procès-verbal ou rapport n'a de valeur probante que s'il est régulier en la forme, si son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions et a rapporté sur une matière de sa compétence ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement* ».

I. Les formes de l'acte

Les procès-verbaux :

- sont rédigés dans les plus brefs délais après constatation de l'infraction ;
- sont rédigés par l'agent ou les agents verbalisateurs (maire, agents commissionnés et assermentés...) qui ont pris une part personnelle et directe à la constatation de l'infraction ;
- mentionnent la qualité de l'agent verbalisateur et toutes les indications permettant son identification ;
- mentionnent, en en-tête, l'heure et la date du constat (en toutes lettres) ;
- sont datés et signés par l'agent ayant constaté les faits ;
- n'ont pas à être établi contradictoirement ni à être signifié au mis en cause.

II. Le contenu de l'acte

Le procès-verbal relate les éléments de fait, qualifie juridiquement l'infraction et indique les personnes susceptibles d'être entendues, la recherche des personnes pénalement responsables étant de la compétence du parquet ou du juge d'instruction.

Les éléments de fait :

Le PV indique la date de la constatation de l'infraction, le lieu et la nature de l'infraction.

L'agent verbalisateur précise si le procès-verbal est dressé en présence ou en l'absence des personnes concernées.

L'agent verbalisateur procède à une description logique et méthodique des constatations effectuées :

- indication de la date et du lieu du constat ;
- indication d'une constatation faite à l'intérieur d'une propriété, le mode d'introduction dans le domicile (accord écrit) ;
- sont joints des photographies et plans des lieux.

Le PV indique précisément les faits constitutifs de l'infraction (dimension ou éléments permettant de calculer la dimension de la construction, la destination de la construction, l'état de finition).

Nota Bene :

- en cas de construction, évaluer approximativement la surface taxable ;
- en cas d'installation de caravanes sans déclaration préalable, établir la durée de plus de 3 mois dans l'année ou successivement en fonction des occupants (R421-23 (d) ou R 421-23 (j) du Code de l'urbanisme.
- en cas de changement de destination d'un bâtiment (habitation, commerce...), produire des éléments sur la destination initiale (photos, témoignages...)

Les éléments de droit :

Le PV indique le texte violé, la nature de l'infraction et les textes d'incrimination ouvrant les poursuites ; Si le même fait est constitutif de plusieurs infractions, il convient de viser les articles du code méconnus et les textes d'incrimination concernés ;

Ainsi pour une construction sans autorisation et en infraction aux règles du plan local d'urbanisme (PLU), le procès-verbal visera d'une part les articles L421-1 et L480-4 et d'autre part, la ou les règles du PLU auxquelles il aura été porté atteinte et les articles L610-1 et L480-4 du Code de l'urbanisme.

Il faut également indiquer également les codes NATINF correspondant aux infractions. Les codes NATINF sont répertoriés à l'adresse suivante : <http://natinf.justice.ader.gouv.fr>.

Les personnes susceptibles d'être entendues :

L'agent doit consigner dans le procès-verbal les noms, prénoms, adresse des personnes à l'encontre desquelles des poursuites seront susceptibles d'être engagées. Il s'agit des personnes visées à l'article L480-4 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire les utilisateurs des sols, le bénéficiaire des travaux ou de l'utilisation irrégulière du sol et toute personnes responsable de l'exécution des travaux en infraction.

Pour une personne morale, le procès-verbal devra mentionner l'identité et la qualité des dirigeants en cause.

Les annexes sont numérotées et jointes au procès-verbal.

Le procès-verbal est ensuite clos et transmis au procureur de la République.

III. La transmission du procès-verbal

En application de l'article 19 du Code de procédure pénale, les officiers de police judiciaire sont tenus d'informer sans délai le procureur de la République des crimes, délits et contraventions dont ils ont connaissance. Dès la clôture des opérations, ils doivent lui faire parvenir directement l'original ainsi qu'une copie des procès-verbaux qu'ils ont dressés avec tous actes et documents relatifs.

En outre, en application de l'article L480-1 du Code de l'urbanisme, copie d'un procès-verbal est adressé sans délai au ministère public.

Nota Bene :

Le procès-verbal est un acte de procédure qui n'est pas communicable au sens de la loi sur l'accès aux documents administratifs. Sont applicables uniquement les dispositions des articles R155 et R156 du Code de procédure pénale, prévoyant la possibilité de communication aux parties ou aux tiers intéressés, sur leur demande adressée au parquet.

ANNEXE 03 – Modèle de procès verbal

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 ;

Nous soussignés, Monsieur ou Madame (prénom, nom), maire de la commune de (nom), agissant en qualité d'officier de police judiciaire, certifions avoir procédé personnellement aux opérations et constatations suivantes :

OU

Je soussigné Monsieur ou Madame (prénom, nom), agent assermenté dans le cadre de ma mission effectuée au sein de (nom de la structure), ayant prêté serment le (date d'assermentation) et commissionné à l'effet de constater les infractions domaine d'intervention de l'assermentation, certifie avoir procédé personnellement aux opérations et constatations suivantes :

Le (date et heure, en toutes lettres),

En tournée d'inspection,

OU

À la requête de (à renseigner lorsque le service est saisi par le maire, le procureur de la République ou le préfet),

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

Nous sommes présentés sur l'unité foncière cadastrée section (numéro) n° (...) située à (adresse et description précise du ou des lieux du constat d'infraction), en zone (...) du Plan Local d'urbanisme.

Si la commune n'est pas dotée d'un document d'urbanisme, indiquer la localisation par rapport aux parties urbanisées de la commune au moment du constat. Préciser les éventuelles servitudes applicables à la zone (PPRN, champ de visibilité d'un monument historique, etc.).

Et 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. »

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

... les faits suivants :

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. » Si la constatation est effectuée de l'intérieur d'une propriété privée, il faut impérativement recueillir l'accord manuscrit de l'occupant.

Mentionnons que sur place, nous avons rencontré M. ET/OU Mme (nom, prénom et qualité) qui nous a/ont spontanément déclaré (citation « ... »).

Mentionnons que l'audition de M. ET/OU Mme (nom, prénom et qualité) pourrait s'avérer utile dans le cadre d'une enquête complémentaire (pour telle raison).

Mentionnons qu'à l'issue de la visite, nous sommes transportés à la mairie de (...) et avons constaté/vérifié/appris...

Exemples : que l'unité foncière est cadastrée (...); que le document d'urbanisme applicable sur le terrain prévoit (...); qu'une procédure de régularisation est en cours ; etc.

Mentionnons que sont susceptibles d'être qualifiés de bénéficiaires des travaux, les personnes suivantes :

- nom, prénom, qualité (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit...).
- ou entreprise (dénomination).

Les faits rapportés ci-dessus constituent les infractions suivantes :

Exemple : infraction aux dispositions des articles L. 421-1 et R. 421-14 du Code de l'urbanisme pour exécution de travaux non autorisés par un permis de construire ; délit prévu et réprimé par l'article L. 480-4 al. 1 et 2 ; (numéro NATINF 341).

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.

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 Monsieur le procureur de la République près le tribunal judiciaire de Foix.

Clos-le (date) à (heure)

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

ANNEXE 04 – Modèle de courrier : venue du maire ou d'un agent assermenté

Le (...), à (...)

Madame, Monsieur,

Dans le cadre des dispositions pénales du Code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance qu'un agent assermenté de la commune (ou que M. le Maire) se rendra au droit de votre propriété sise au lieu-dit « ... » le à ... heures.

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez être présent(e), je vous remercie de prendre contact avec au 00.00.00.00.00 ou@.....fr.

Vous avez également la possibilité de vous faire représenter à l'aide du pouvoir annexé au présent courrier.

Je vous précise qu'en application de l'article L 461.1 du Code de l'urbanisme, les fonctionnaires chargés de ce contrôle doivent pouvoir accéder aux constructions ou locaux concernés.

En conséquence, si vous étiez absent lors de la visite alors que vous aviez assuré de votre présence, ou si vous vous absteniez de répondre au présent courrier, vous commettriez l'infraction d'obstacle au droit de visite réprimée par l'article L 480-12 du Code de l'urbanisme.

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

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

POUVOIR DE REPRÉSENTATION

Je soussigné (e) Monsieur, Madame

né (e) le

à _____ demeurant

en tant que :

- propriétaire ;
- locataire de ;

autorise Monsieur, Madame,

né (e) le

à _____ demeurant

en tant que :

- propriétaire ;
- locataire de ;

à me représenter lors de la visite des services de l'État en date du ...

A _____, le

Signature
Nom Prénom

ANNEXE 04bis – Modèle d'autorisation d'accès sur une propriété privée

Le..., à...

Je soussigné (e), Monsieur/Madame (nom, prénom), en qualité de (...),

Demeurant au (adresse précise)

Autorise Monsieur/Madame (nom, prénom)

– Maire de la commune de...

OU

– Agent commissionné par le maire de la commune de..., assermenté et porteur de sa commission,

OU

– Agent de la direction départementale des territoires de l'Ariège, assermenté et porteur de sa commission,

À pénétrer sur ma propriété sise :

« Sachant que je puis m'opposer à la visite de mon domicile, je consens expressément à ce que vous opériez les constatations que vous jugerez utiles ».

CETTE FORMULE DOIT ÊTRE REPRISE PAR ÉCRIT.

Signature

NB. : la visite domiciliaire doit être effectuée entre 06h00 et 21h00 dans les conditions tel que prévu aux articles L461-1 et L461-2 du Code de l'urbanisme. Si l'intéressé ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment.

ANNEXE 05 – Modèle de courrier dans le cadre de la procédure contradictoire et arrêté interruptif de travaux

Recommandé avec avis de réception

Le (...), à (...)

Madame, Monsieur,

En application de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme, j'ai personnellement (le Maire) OU 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 d'infraction), 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 comme il se doit transmis au procureur de la République près le tribunal de grande instance de (citer la juridiction compétente, avec l'adresse complète).

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

J'envisage de prendre à votre rencontre 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.

Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux incriminés, je vous invite à présenter vos éventuelles observations écrites notamment par courrier à l'adresse suivante (...) 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)

ARRÊTÉ n°

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...

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 et abattage d'arbres en espace boisé classé, etc.

ARRÊTE

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 morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L 480-4 et L 480-4-2), bénéficiaires 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 susvisés, 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 judiciaire de Foix.

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

Article 5 : 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. 480-2-7° 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.

Article 6 : 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 (préfet de département) ou saisir le tribunal administratif de Toulouse 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 a été adopté), à (lieu où il a été adopté)

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

ANNEXE 06 – Modèles de courriers et d'arrêtés relatifs à la police administrative (mise en demeure et astreinte)

MODELE DE COURRIER ET D'ARRÊTÉ POUR MISE EN DEMEURE

Commune de ... le ...

Madame, Monsieur,

Vous avez procédé à une occupation du sol en méconnaissance des obligations imposées par le Code de l'urbanisme, le document d'urbanisme de la commune, ou de l'autorisation d'urbanisme dont vous êtes bénéficiaire(s).

Je vous informe qu'en application de l'article L480-1 du Code de l'urbanisme, un procès-verbal d'infraction a été dressé à votre rencontre le pour avoir sur la parcelle cadastrée sous le n° sur le territoire de la commune de en méconnaissance des dispositions du plan local d'urbanisme.

Ces faits constituent des délits sanctionnés par l'article L480-4 du Code de l'urbanisme et susceptibles d'être poursuivis devant le tribunal correctionnel à l'initiative de Madame le Procureur de la République à qui je transmets le procès-verbal d'infraction dressée à votre rencontre. En tant que pièce de procédure pénale, ce procès-verbal pourra vous être communiqué par l'autorité judiciaire après en avoir fait la demande.

Indépendamment des poursuites pénales susceptibles d'être diligentées, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut vous mettre en demeure de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de l'ouvrage en cause avec les dispositions dont la méconnaissance a été constatée.

Je porte à votre connaissance que j'envisage de prononcer une mise en demeure de remettre la parcelle dans son état initial **OU** de déposer une autorisation d'urbanisme, sous astreinte administrative.

Conformément aux dispositions de l'article L481-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L122-1 du code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté peut être pris uniquement à l'issue d'une procédure contradictoire.

Aussi, en votre qualité de bénéficiaire de l'ouvrage, je vous invite à présenter vos observations écrites ou orales auprès de la mairie, sur la mise en œuvre de cette procédure dans les huit jours qui suivent la notification de ce courrier.

Je vous avise, par ailleurs, que les informations nominatives vous concernant et consignées dans le procès-verbal sus-visé ont fait l'objet d'un enregistrement informatique. Conformément à la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données personnelles enregistrées.

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

Le Maire

ARRÊTÉ DU MAIRE DE (article L481-1 du Code de l'urbanisme)

Envoyé en recommandé avec accusé de réception

mettant en demeure et rendant redevable M.....
d'une astreinte administrative en matière d'urbanisme
pour sur la parcelle

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L422-1, L480-1, R480-3, L481-1 à L481-3 :

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles L121-1 et L121-2 ;

Vu 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 ;

Vu le procès-verbal en date du dressé par M., mettant en évidence

Vu le plan local d'urbanisme approuvé leet plus particulièrement le règlement de la zone ;

Vu le courrier adressé leinvitant les mis en cause à présenter leurs observations avant le ;

Vu l'absence de réponse ;

Considérant que M..... a procédé à des travaux en méconnaissance de la réglementation en vigueur à, consistant en

Considérant que ces travaux ont été édifiés sans autorisation OU en méconnaissance de l'arrêté n°..... ;

Considérant l'article L480-4 du Code de l'urbanisme qui réprime

Considérant la combinaison des articles 1 et 2 du règlement de la zone du plan local d'urbanisme qui interdit

Considérant qu'au regard de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier, le délai de mise en conformité peut donc être fixé à mois ;

Considérant que l'astreinte assortie à un arrêté de mise en demeure présente la garantie de la réalisation des travaux ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : M. est mis en demeure de :

– procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de l'ouvrage avec les dispositions dont la méconnaissance a été constatée ;

OU

– déposer une demande d'autorisation ;

dans un délai de ... mois à compter de la notification du présent arrêté ;

Article 2 : la présente mise en demeure est assortie d'une astreinte d'un montant de euros par jour de retard si à compter du délai imparti, il n'aura pas été satisfait aux mesures prescrites dans la présente décision ;

Article 3 : le présent arrêté est notifié à ;

Article 4 : les sommes dues au titre de l'astreinte seront recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux au bénéfice de la commune.

Fait le à

Le Maire

Informations importantes

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Voies et délais de recours :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité compétente ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Cette saisine peut être effectuée à l'aide du téléservice « télérecours ».

MODELE DE COURRIER ET D'ARRÊTÉ POUR ASTREINTE ADMINISTRATIVE

Commune de ... le ...

Madame, Monsieur,

L'arrêté de mise en demeure n° ... en date du vous a imparti un délai demois, afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au .././....

Vous deviez en effet procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction.

OU

Vous deviez en effet déposer une demande d'autorisation visant à la régularisation ;

À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet ;

Je vous informe que j'envisage de mettre en place une astreinte de ...€ par jour de retard dont vous seriez redevable (s), jusqu'à ce que vous vous conformiez à l'arrêté de mise en demeure susvisé.

Conformément aux dispositions de l'article L481-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L122-1 du code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté pourra être pris uniquement après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

Aussi, en votre qualité de bénéficiaire de l'ouvrage, je vous invite à présenter vos observations écrites ou orales auprès de la mairie, sur la mise en œuvre de cette procédure dans les huit jours qui suivent la notification de ce courrier.

Je vous avise, par ailleurs, que les informations nominatives vous concernant et consignées dans le procès-verbal sus-visé ont fait l'objet d'un enregistrement informatique. Conformément à la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données personnelles enregistrées.

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

Le Maire

ARRÊTÉ DU MAIRE DE (article L481-1 du Code de l'urbanisme)

Envoyé en recommandé avec accusé de réception

rendant redevable M.....
d'une astreinte administrative en matière d'urbanisme
pour sur la parcelle

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L422-1, L480-1, R480-3, L481-1 et L481-2 :

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles L121-1 et L121-2 ;

Vu 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 ;

Vu le procès-verbal en date du dressé par M., mettant en évidence

Vu l'arrêté n°... en date du mettant en demeure M..... de se mettre en conformité ou de déposer un dossier de régularisation dans un délai de mois à compter de la notification dudit arrêté réceptionné le ;

Vu le constat de maintien de l'infraction à l'issue du délai imparti ;

Vu le courrier de procédure contradictoire préalable à l'astreinte administrative adressé leinvitant le(s) mis en cause à présenter ses (leurs) observations avant le

Vu l'absence de réponse ;

Considérant que l'ouvrage dont est bénéficiaire M..... est demeuré en place au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

OU

Considérant que M..... n'a pas déposé de dossier de régularisation de l'ouvrage litigieux dans le délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

Considérant que face au non-respect de la mise en demeure, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L481-1 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le montant de l'astreinte est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits ainsi que des conséquences de la non-exécution ;

Considérant que l'astreinte court jusqu'à ce que le mis en cause ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la régularisation ;

Considérant que le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : M. est rendu redevable d'une astreinte d'un montant journalier de ... €/ jour jusqu'à satisfaction de la mise en demeure signifiée par l'arrêté n°..... en date du Cette astreinte prend effet à la date de notification du présent arrêté ;

Article 2 : 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'ouvrage ayant fait l'objet de l'arrêté ;

Article 3 : le présent arrêté est notifié à ;

Fait le à

Le Maire

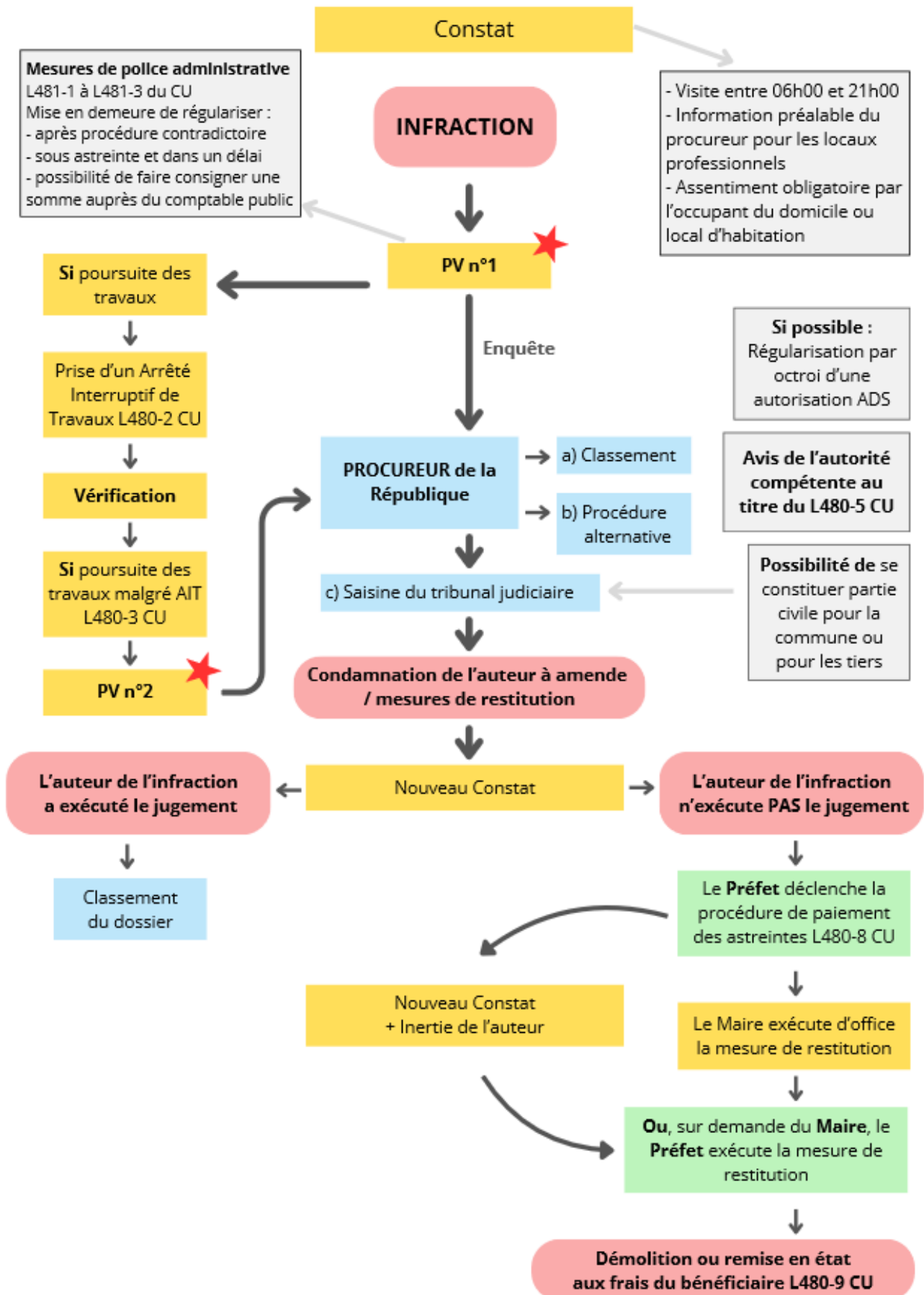
Informations importantes

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Voies et délais de recours :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité compétente ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Cette saisine peut être effectuée à l'aide du téléservice « télécours »

ANNEXE 07 – Intervention du Maire : Schéma de procédure





**PRÉFET
DE L'ARIÈGE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires de l'Ariège



10 rue des Salenques
BP 10102-09007 Foix cedex



Standard : 05.61.02.47.00



Courriel : ddt@ariego.gouv.fr



Accueil du public :
de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00



www.ariego.gouv.fr