

1 - Modèle de courrier pour rendez-vous avant visite

M.....

Pour pouvoir établir le constat des travaux réalisés, il est nécessaire d'accéder, avec votre autorisation, aux terrains constituant votre propriété.

Je vous demande donc d'être présent sur place le

En conséquence, vous trouverez ci-joint un formulaire à compléter et sollicitant votre accord pour accéder au terrain d'assiette de la construction. Il conviendra de me retourner ce document complété par vos soins.

Je vous rappelle que ces dispositions sont conformes aux articles L 461-1 alinéa 1), L 480-1 alinéa 1) et L 480-12 du code de l'urbanisme ci-après :

Article L 461-1

Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.

Article L 480-1

Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article L 480-12

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 461-1 sera puni d'une amende de 3 750 euros. En outre un emprisonnement de un mois pourra être prononcé.

....., mes respectueuses salutations.

**2 - Formulaire d'ACCORD ou REFUS de pénétrer
sur une propriété privée à joindre au courrier**

Je soussigné (nom, prénom)

☐ Propriétaire

☐ Locataire

☐ Autres (préciser)

du terrain situé à l'adresse sis-après :

☐ Accord : reprise manuscrite de la formule par l'occupant, propriétaire ou locataire ou autre.
« Sachant que je puis m'opposer à la visite de mon domicile, je consens expressément à ce que vous y opé-
riez les constatations que vous jugerez utiles à l'enquête en cours »

☐ Refus : reprise manuscrite de la formule par l'occupant, propriétaire ou locataire ou autre.
« Sachant que je puis m'opposer à la visite de mon domicile, je m'oppose à ce que vous pénétriez sur cette
propriété »

date et signature de l'occupant
(propriétaire, locataire ou autre)
(précédées de la mention « lu et approuvé »

nota : je suis informé des dispositions énoncées aux articles du code de l'urbanisme :
- L.461-1 alinéa 1)
- L.480-1 alinéa 1)
- L.480-12

3 - Autorisation de pénétrer sur une propriété privée

Je soussigné (nom, prénom)

propriétaire du terrain sis parcelle cadastrée

Commune

J'autorise expressément, M. agent commissionné et assermenté de (dénomination administrative du service de l'agent verbalisateur) accompagné de, 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 :

☐ Propriétaire ☐ Locataire ☐ Autres (préciser)

Je reconnais avoir pris connaissance des dispositions des articles L 461-1 et L 480-12 du code de l'urbanisme relatifs au droit de visite et de communication et de l'article L 462-2 relatif à la visite de récolement.

date et signature (propriétaire, locataire ou autre)
(précédées de la mention « lu et approuvée »)

4 - Modèle de procès-verbal de constatation d'infraction à la législation sur l'urbanisme

PROCES-VERBAL DE CONSTATATION

Je, soussigné(e), (prénom, nom et grade), agent de (police judiciaire, de la Direction Départementale des Territoires de, de la commune de ...), ayant prêté serment et porteur de ma commission, rapporte les opérations suivantes que j'ai effectuées

(Préambule)

Le (date) à (l'heure), à la requête de (préfet, maire, DDT, plainte d'un tiers...), certifie m'être présentée chez (prénom, nom, état civil, profession ou qualité du ou des propriétaires – s'il est possible d'obtenir ces renseignements) domicilié à (adresse précise) ou (en vue d'un terrain situé ... appartenant à ...)

(Constatations)

Rendu sur les lieux, (indiquer si d'autres personnes étaient présentes lors du constat, chef de chantier, architecte...)

- soit « en la présence du propriétaire et avec son assentiment écrit (P.J.) »,
- soit « à partir de la parcelle voisine et avec l'assentiment du propriétaire (P.J.) »,
- soit « en l'absence du propriétaire et à partir de la voie publique »,

J'ai constaté (description des faits matériels constitutifs de l'infraction)...

- ☒ Dimensions des constructions, Surface de plancher (notion depuis 2012 à la place de la SHON)
- ☒ Distance par rapport aux limites séparatives et à la voie publique
- ☒ Description de la construction (aspect neuf ou ancien, nombre d'étages, matériaux employés, état d'avancement des travaux, etc....)
- ☒ Destinations actuelle et/ou future du bâtiment
- ☒ Co-visibilité avec un MH ou périmètre site inscrit, sites patrimoniaux remarquables
- ☒ Comparaison avec ce qui a été fait et ce qu'autorise le POS / PLU
- ☒ Présence de boîtes aux lettres, sonnettes
- ☒ Description du panneau d'affichage

etc.....

Sont joints au présent procès-verbal : (indiquer toutes les pièces jointes)

1. nombre de photographies
2. extrait document d'urbanisme (PLU, carte communale) ou autre (PPR)
3. relevé cadastral
4. autorisation écrite du propriétaire
5. dossier de permis de construire si travaux non conformes

(Clôture du procès-verbal)

Les faits constatés et rapportés ci-dessus constituent des infractions aux articles (.....) du code de l'urbanisme, et une infraction au règlement de la zone (.....) du PLU, notamment les articles (.....), infractions prévues et réprimées par les articles (.....) du code de l'urbanisme.

J'en dresse procès-verbal à l'encontre de (personnes physiques et/ou morales) demeurant
L'agent verbalisateur,

5 - Modèle de lettre dans le cadre de la procédure contradictoire

Le Maire

à

Madame, Monsieur

V/Réf :

N/Réf :

Affaire suivie par :

M. Mme X.....

Bureau

Tél.

Lettre recommandée avec A.R.

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que suite aux infractions au code de l'urbanisme constatées à votre rencontre (ci-joint *procès-verbal*) je vais prendre un arrêté interruptif de travaux.

Conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

Aussi, je vous demande de m'adresser dans un **délai de 15 jours** à compter de la réception de ce courrier vos observations écrites ou de me faire part de vos observations orales.

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

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

Signature
(personne compétente ayant
délégation de signature)

P. J : Procès-verbal

6 - Modèle d'arrêt ordonnant l'interruption des travaux

(en-tête)

ARRÊTÉ n°...

Arrêté interruptif de travaux

Le maire de la commune de

(visa)

(Il est indispensable, à peine de nullité, que l'arrêt précise la ou les dispositions législatives ou réglementaires qui ont été violées ; respecter la hiérarchie des normes dans leur présentation)

VU l'article L. 2212-1 du code général des collectivités territoriales

VU le code de l'urbanisme / du patrimoine / de l'environnement, articles....

- l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme peut toujours être cité, les autres selon les circonstances :
- travaux effectués sans autorisation : L. 480-4 associé à L. 421-1 (permis de construire) ou L.421-2 (permis d'aménager) ou L.421-3 (permis de démolir) ou L.421-4 (déclaration préalable)
- travaux effectués en violation du Règlement National d'Urbanisme : L. 111-1, R. 111-1, L. 610-1
- travaux effectués en violation du PLU : L. 151-1 et L. 151-2 et L. 610-1
- des articles du code du patrimoine ou de l'environnement peuvent également être cités (protection des monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables,....)

VU loi....

VU décret....

VU arrêté, règlement local d'urbanisme (POS, PLU...) ou autre document d'urbanisme réglementaire

VU l'arrêt de permis de construire (permis d'aménager..) n° délivré en date du

ou

VU la décision de non-opposition à la déclaration préalable n° en date du

VU le procès-verbal d'infraction dressé le par

(sauf urgence : rappel de la procédure contradictoire)

VU la lettre du contradictoire du ... réceptionnée le par M. l'invitant à produire ses observations dans un délai de

VU les observations produites par M. en date du ou l'absence de réponse de l'intéressé

(considéranst)

CONSIDERANT que (selon le cas, **description des travaux faite dans le procès verbal** et état d'avancement précis) **Exemples :**

- qu'une construction à (commune, localisation exacte) a été entreprise sans permis ;
- que, malgré le refus de permis de construire, les travaux de construction de l'immeuble projeté à (commune, localisation exacte) ;
- que les travaux entrepris à (commune, localisation exacte), objet du permis de construire n° délivré le par le Maire / le Préfet de ne sont pas conformes au permis de construire délivré que les travaux entrepris à (commune, localisation exacte), objet du permis de construire n° délivré le par le Maire / le Préfet de sont poursuivis malgré la décision de sursis à exécution prononcée par (le tribunal administratif, la cour administrative d'appel, le Conseil d'Etat) en date du

CONSIDERANT que les travaux en cours sont exécutés (selon le cas, normes qui n'ont pas été respectées) :

- en violation de l'article (ou des articles) du règlement national d'urbanisme applicable à la commune...
- en violation de l'article du PLU/POS approuvé le
- en violation des dispositions du règlement du lotissement où se situe la parcelle en question, approuvé le (préciser les dispositions violées)
- dans le périmètre de protection de ... (site ou monument classé ou inscrit à l'intervention supplémentaire, indiquer la date de la mesure), sans que l'avis des services du ministère des Affaires culturelles (ou de l'Architecte des Bâtiments de France) ait été donné.

(si situation d'urgence justifiant de déroger à la procédure contradictoire)

CONSIDERANT que lesdits travaux sont de nature à : (justifier de l'urgence en évoquant le préjudice particulier si une telle mesure n'était pas prise en temps utile)

Exemples :

- à favoriser le mitage dans la zone (pour une construction non compatible avec celles autorisées en zone NC)
- à porter 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)
- à porter atteinte grave et irréversible à l'environnement (pour coupe ou abattage d'arbres en EBC)
- à porter une atteinte grave au caractère historique et esthétique des lieux (pour construction sans autorisation dans un secteur sauvegarder)

(si situation de compétence liée, conformément à l'article L.480-2 alinéa 10, par exemple en cas d'absence d'autorisation exigée)

CONSIDERANT que l'article L. 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme fait obligation d'interrompre lesdits travaux.

CONSIDERANT qu'il est de l'intérêt général que les travaux soient interrompus.

CONSIDERANT que les travaux ne sont pas interrompus.

(dispositif)

ARRÊTE :

Article 1 :

La ou les sociétés, M. ou Mme (utilisateurs du sol, bénéficiaires des travaux, promoteurs, architectes, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution des travaux) demeurant à sont mis en demeure de cesser immédiatement les travaux de construction entrepris sur un terrain cadastré situé (*localisation des travaux*).

Article 2 :

Le présent arrêté sera notifié à (les mêmes que l'article 1^{er}) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge.

Article 3 :

Toutes autorités de police ou de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Article 4 :

Copie de cet arrêté sera transmise sans délai à :

- M. le Préfet de
- M. le Procureur de la République près le T.G.I. de

Fait le à

Le Maire,
(signature du Maire et sceau de la Mairie)

Avertissement

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

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 du Préfet de Seine-et-Marne ou saisir le tribunal administratif de Melun d'un recours contentieux.