

Sommaire

Introduction.....	3
L'intervention dès la connaissance d'une infraction.....	5
Les infractions en urbanisme	5
Les sanctions.....	6
Les pouvoirs du maire	8
Les délais pour agir	9
La constatation des infractions	10
Les responsabilités	11
L'action du maire au cours de la procédure.....	12
Les possibilités de régularisation	12
Les mesures conservatoires	12
La mise en demeure, l'astreinte et la consignation.....	14
Les raccordements aux réseaux	16
L'intervention du maire pour la démolition ou la mise en conformité des lieux	17
L'avis du maire sur une mesure de restitution	17
L'exécution d'une mesure de restitution	17
Les actions civiles.....	18
L'impact de la loi ELAN du 23 novembre 2018	19
Le droit de visite.....	19
Annexes	22

Introduction

Le maire est l'autorité de police de droit commun. Il dispose d'un pouvoir de police générale très large et de pouvoirs de police spéciaux sur le fondement de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (déchets, sécurité publique, péril, salubrité). Le maire est d'ailleurs un acteur incontournable dans le traitement des situations irrégulières au regard des règles d'urbanisme. Son rôle est essentiel dans le processus de contrôle de respect des règles d'urbanisme et des poursuites judiciaires.

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

Ce guide a pour objet d'accompagner les maires et leurs services dans l'exercice de cette fonction et d'apporter des précisions sur l'application du droit pénal aux règles d'urbanisme dans le but d'assurer le respect de la réglementation.

L'intervention dès la connaissance d'une infraction

Le présent document vient rappeler le rôle du maire à la suite de la connaissance d'une infraction aux règles d'urbanisme.

Ce n'est pas le seul acteur dans la chaîne des poursuites puisqu'à côté de lui interviennent le procureur de la République qui a notamment la direction des enquêtes et l'opportunité des poursuites, les services de la gendarmerie nationale, de la police nationale ou municipale qui participent à l'enquête selon leurs compétences, et le préfet de département qui dispose également de certains pouvoirs en tant qu'autorité administrative.

Néanmoins, le maire est un acteur essentiel qui intervient dès la connaissance d'une infraction et durant la phase préalable à la saisine de la juridiction par le procureur de la République. Il peut également intervenir au cours du procès ou après celui-ci si une mesure de restitution a été prononcée par le tribunal répressif et doit être exécutée.

Les infractions en urbanisme

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

Les infractions aux règles de procédure sont des atteintes aux règles fixées au niveau national. Il s'agit le plus souvent de la réalisation de travaux sans autorisation ou en contradiction avec l'autorisation délivrée.

Les secondes concernent les atteintes aux règles de fond qui sont répertoriées par les dispositions de l'article L. 610-1 du code de l'urbanisme (CU). Il peut s'agir d'atteintes aux règles nationales (ex : RNU...) ou d'atteintes aux règles locales (PLUi, PLU, cartes communales).

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 s'agir d'une infraction aux monuments inscrits ou classés (loi du 31 décembre 2013), aux zones de protection du patrimoine architectural, ou également d'une infraction aux règles d'un plan de prévention des risques naturels.

Les atteintes aux règles de procédure ou de fond ne se regroupent pas nécessairement. Il peut y avoir une infraction à une règle de procédure sans violation de la règle de fond et inversement.

Voir annexes n°01 et n°02

Les sanctions

En application de l'article L. 480-4 du CU, le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées et des règlements pris, ou en méconnaissance des prescriptions imposées, est puni d'une amende comprise entre 1 200 € et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 € le m² de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit dans les autres cas, un montant de 300 000 €. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois peut être prononcé.

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.

Ces peines sont également applicables en cas d'inexécution de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa.

En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais sont impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Pour un lotissement, le fait de vendre ou de louer des terrains, bâtis ou non, compris dans un lotissement non autorisé ou en méconnaissance de l'autorisation et dont des obligations imposées par l'article L. 442-3 du CU, est puni d'une amende de 15 000 €.

Le tribunal peut imposer un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité sous peine d'une astreinte prononcée et exécutée dans les conditions prévues par les articles L. 480-7 et L. 480-8 du CU.

Les **personnes morales** peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues par l'article L. 121-2 du code pénal pour les infractions en matière de règles d'urbanisme de fond, de lotissements, de permis définies aux articles L. 610-1, L. 480-3, L. 480-4, L. 480-4-1, L. 480-12 et L. 510-2 du code de l'urbanisme.

L'infraction doit avoir été commise pour le compte de la personne morale et par ses organes (Cassation Criminelle, 22 janvier 2013, n° 12-80022).

Les peines sont majorées dans les conditions prévues à l'article L. 480-4-2 du code de l'urbanisme.

Autres sanctions

En cas de poursuites, malgré la prise d'un arrêté interruptif de travaux, les personnes visées à l'article L. 480-4 du CU 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.

En outre, quiconque aura mis obstacle au droit de visite prévu à l'article L. 461-1 du CU pourra être puni d'une amende de 7 500 euros et 6 mois d'emprisonnement.

Mesures de restitution

En application de l'article L. 480-5 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, concernant notamment les travaux d'aménagement du sol ou bien la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative délivrée antérieurement ou la déclaration.

L'avis de l'administration est conforme à l'article 6-1 de la convention européenne des droits de l'homme.

Les mesures de restitution ne sont pas des sanctions pénales, ce sont des mesures à caractère réel qui peuvent être exécutées durant 30 ans.

Les mesures de restitution sont opposables aux acquéreurs des constructions illégales (Cassation Criminelle, 26 octobre 2006, n°05-87.346) alors même que la décision qui a ordonné la mesure n'a pas été réitérée à leur encontre (Cassation 3^e chambre civile 9 septembre 2009, Sté Palmetto).

Conformément à l'article L. 480-7 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.

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

Le juge dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation (Cassation criminelle 20 janvier 1981 n°26-84).

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 à l'article L. 331-23 du CU (transmettre une copie du PV au service des taxes de la DDTM).

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

Les pouvoirs du maire

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

- Soit à la suite de contrôles opérés après délivrance d'une autorisation d'occupation du droit des sols. Il s'agit du contrôle de conformité exercé en application des articles L. 462-1 et L. 462-2 du code de l'urbanisme ou bien du droit de communication exercé au titre de l'article L. 461-1 sur le droit de visite de toute construction.
- Soit sur un signalement ou dénonciation par un tiers le plus souvent habitant de la commune ou y exerçant une activité.

Il doit intervenir compte tenu des pouvoirs qu'il détient.

Le maire est officier de police judiciaire (OPJ)

À 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 L. 2122-31 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 (réponse ministre de l'intérieur, JO Sénat du 7 mars 2019, page 1286, en matière d'amendes).

Lorsqu'il agit en cette qualité 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 CPP

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 L. 480-1 du code de l'urbanisme précise que lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 610-1 et L. 480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal. Une copie du procès-verbal constatant l'infraction doit être transmise sans délai au ministère public.

Les délais pour agir

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

Il 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 (CE 10 juillet 2006, Consorts Sabban).

L'autorité administrative ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation, même si elle peut demander au contrevenant de régulariser l'illégalité commise en sollicitant une autorisation d'urbanisme, si les règles d'urbanisme le permettent.

(Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable et de la mer, JO Sénat du 18 novembre 2010).

La prescription pour l'action publique

Comme l'indique l'article **L. 480-1**, le maire doit constater l'infraction ou bien signaler celle-ci au service compétent pour faire dresser un procès-verbal dans les meilleurs délais afin de permettre la poursuite des auteurs par le procureur de la République avant le terme du délai de prescription.

Or, la plupart des infractions urbanistiques constituent des délits pour lesquels le délai de prescription de l'action publique est de **6 ans**.

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

- L'infraction instantanée (obstacle au droit de visite, coupes et abattages d'arbres). Le délai court dès la réalisation de l'infraction en un instant.
- L'infraction continue (ex : construction). Le délit se perpétue durant toute la durée des travaux jusqu'à leur achèvement (Cass crim 3 juin 1998). L'achèvement des travaux s'entend lorsque l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné (Cass, crim 19 janvier 1982).
- L'infraction successive (ex : stationnement illicite de caravane, ou l'inexécution par un lotisseur des travaux prescrits (Cass, Crim 21 septembre 1993). Le délit se perpétue par un renouvellement constant de la volonté coupable de l'auteur. La prescription de l'action publique débute à partir du jour où la situation délictueuse a pris fin.

Selon une réponse ministérielle (JOAN n° 1363 du 15/05/1989) les maires sont dispensés de dresser procès-verbal pour les infractions couvertes par ce délai de prescription. Toutefois, en cas de doute sur la prescription, un procès-verbal doit être établi par le maire, le procureur ou le tribunal appréciant si l'infraction était ou non prescrite.

La constatation des infractions

En application du premier alinéa de l'article L. 480-1 du CU, les infractions sont constatées par procès-verbal par les autorités suivantes :

- par le maire ou un adjoint, en qualité d'officier de police judiciaire (cf. article 16 du code de procédure pénale)
- par un agent de la commune assermenté et commissionné à cet effet
- par un fonctionnaire assermenté de la DDTM
- par un officier ou agent de police judiciaire de la Gendarmerie nationale ou de la Police nationale
- 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 L. 480-1 font foi jusqu'à preuve du contraire (CE Paris, 15 janvier 2004 – n° 2004-237957), la preuve contraire doit être rapportée par écrit ou par témoignage (cf. les articles 431 et 537 du code de procédure pénale).

L'obligation de l'article L. 480-1 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.

Comme signalé plus haut, selon l'article 16 du code de procédure pénale, les maires et leurs adjoints ont la qualité d'officiers de police judiciaire et sont donc habilités à dresser un procès-verbal au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 480-3 du CU, les fonctionnaires et autres agents spécialement commissionnés sont assermentés et exercent leurs fonctions dans les conditions fixées aux articles R. 610-1 à R. 610-3 du CU.

Voir annexes n°03 et n°04

Les responsabilités

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

La connaissance du délit oblige l'administration à dresser un procès-verbal (art. L. 480-1 al 3 du CU). En conséquence, les fautes éventuellement commises par un maire dans l'accomplissement de cette mission ne sont pas susceptibles d'engager la responsabilité de la commune mais celle de l'État. Cette responsabilité de l'État peut être recherchée en cas de carence de l'autorité (Conseil d'État 10 juillet 2006 n° 267943), l'administration ne disposant pas d'un pouvoir discrétionnaire.

L'action du maire au cours de la procédure

Les possibilités de régularisation

Lorsque les travaux réalisés en infraction sont susceptibles d'être régularisés par la délivrance d'une autorisation, il peut être utile d'informer la personne de l'établissement d'un PV à son encontre et de lui conseiller de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (attention, le code de l'urbanisme ne prévoit pas la délivrance d'une copie du PV à la personne mise en cause).

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

La loi ELAN a prévu une possibilité de régularisation dans un délai de 6 mois suite à un contrôle administratif.

Les mesures conservatoires

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.

Cela peut être le cas si les travaux sont entrepris sans permis de construire, ou après le retrait de l'autorisation, ou non conformes à une autorisation délivrée (CE 11 juin 1993, HLM Habitat Mutualité n°89119, CE 1^{er} octobre Marchal n°129861) ou en exécution d'un permis délivré (CE 28 janvier 1983, Auclair).

Pour remédier à cette situation, en application de l'article L. 480-2 du CU, plusieurs autorités peuvent intervenir pour interrompre les travaux en cours dont les autorités judiciaires, ou les autorités administratives (maire et préfet).

L'arrêté interruptif de travaux pris par le maire ou le préfet

La prise d'un arrêté interruptif de travaux permet soit de prévenir, même partiellement, le préjudice causé à l'intérêt général, soit d'éviter une condamnation à démolition, mesure de restitution délicate à mettre en œuvre.

L'arrêté interruptif de travaux intervient :

- si les travaux ne sont pas achevés
- si un procès-verbal est dressé avant la prise de l'arrêté
- si ces travaux constituent une infraction visée par l'article L. 480-4 du CU et visée par l'AIT
- et si le juge pénal ne s'est pas encore prononcé.

La procédure à respecter pour dresser un arrêté interruptif de travaux dépend de la situation sur le terrain et de l'obligation ou pas de respecter la procédure du contradictoire :

► La procédure du 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 L. 121-1 à L. 122-2 du code des relations entre le public et l'administration.

Dans ce cas, un courrier est adressé en recommandé avec accusé de réception pour inviter le contrevenant à formuler ses observations dans un délai raisonnable à adapter selon le cas (7 jours par exemple).

► Dérogation à la procédure contradictoire

Toutefois, dans certaines situations la procédure du contradictoire ne s'impose pas :

- lorsque les travaux ne sont pas achevés et s'ils ont été effectués sans autorisation, l'autorité est dans une situation de compétence liée et doit obligatoirement établir un arrêté interruptif de travaux. Dans ce cas, le non-respect de la procédure du contradictoire n'est pas une cause de nullité (CE 6 février 2004 – Masier, CE 3 février 2005 – Frontini, requête n°240853).
- en cas d'urgence, par exemple si les travaux en cours présentent un risque pour la sécurité des riverains (CAA Paris 26 janvier 1998 n°95PA03298 : travaux réalisés en méconnaissance d'un permis de construire et portant atteinte à la stabilité de la construction).

► La notification de l'arrêté interruptif de travaux

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

Il sera adressé à la personne mise en cause en RAR. Cette notification pourra également être complétée, par la remise sur les lieux, d'une copie de l'arrêté interruptif de travaux.

■ Mesures conservatoires

L'article L. 480-2 du CU permet au maire de prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de l'arrêté interruptif de travaux, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier. La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition de scellés sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L. 480-1 du CU. Pour cette opération il est vivement recommandé de prendre contact auprès de la Gendarmerie ou du procureur de la République.

Voir notamment annexes n° 08, 09, 10 et 11

La mise en demeure, l'astreinte et la consignation

La loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique met à disposition des autorités compétentes en droit des sols un nouveau dispositif juridique afin qu'elles puissent agir plus efficacement contre les constructions illégales (article 48).

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

Il couvre différentes étapes d'un processus : du lancement de la procédure contradictoire à l'initiative de l'autorité compétente jusqu'à la liquidation puis le recouvrement des sommes exigibles en passant par l'éventualité d'une consignation.

Ainsi, suite à un procès-verbal constatant une infraction, le maire ou le président de l'EPCI peut mettre en demeure les personnes mises en cause soit de réaliser les travaux de mise en conformité, soit de déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable, afin de procéder à la régularisation de la situation.

Cette mise en demeure, pour être pleinement efficace, peut, au besoin, être assortie d'une astreinte journalière.

Par ailleurs, la loi a créé un mécanisme de consignation en cas d'inexécution par l'intéressé des injonctions de la mise en demeure.

■ La mise en demeure (L. 481-1 CU)

L'autorité compétente en droit des sols peut, une fois le procès-verbal d'infraction dressé en vertu de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, mettre en demeure (MED) la personne responsable de l'infraction de régulariser la situation, en précisant les opérations nécessaires à cette mise en conformité dans un délai apprécié en fonction de la nature de l'infraction et des moyens d'y remédier.

Ainsi, l'autorité compétente peut mettre en demeure le contrevenant, soit :

- de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée ;
- de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

Il disposera, au maximum, d'un délai maximal d'un an, à compter de l'arrêté de MED, pour s'y conformer.

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

Aucun texte ne le prévoyant explicitement, le préfet ne peut pas se substituer à l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 du code de l'urbanisme lorsque celle-ci ne met pas en œuvre ces dispositions.

De plus, alors même que les dispositions précitées de l'article L. 481-1 ne mentionnent pas explicitement la démolition, elles n'excluent pas la possibilité pour l'autorité compétente de prononcer une mise en demeure impliquant une démolition partielle ou totale de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause.

Le recours contre une telle mise en demeure relève du recours pour excès de pouvoir.

La mise en demeure peut être assortie d'une astreinte administrative.

Voir annexes n° 12A et 12B

L'astreinte administrative (L. 481-2 CU)

L'astreinte peut être prévue dans la rédaction de l'arrêté de mise en demeure ou bien faire l'objet d'un arrêté spécifique à l'issue du délai de MED imparti si le contrevenant ne s'est pas conformé à celle-ci.

Son montant, modulable en fonction des travaux et de l'impact suscité par la non-exécution, ne pourra pas dépasser 500 €/jour de retard.

Le montant cumulé des astreintes prononcées ne pourra pas être supérieur à 25 000 €.

Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées par trimestre échu, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune (ou de l'EPCI si celui-ci est l'autorité compétente) sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté.

L'arrêté devra être motivé afin de justifier le montant appliqué (nature de l'infraction, importance des travaux de régularisation, la gravité de l'atteinte...).

Il devra aussi rappeler que l'astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité.

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

Voir annexes 12C, 12D, 12E et 12F

La consignation (L. 481-3 CU)

Enfin, en cas d'inexécution par l'intéressé des injonctions de la mise en demeure, l'autorité compétente pourra obliger l'intéressé à consigner, auprès d'un comptable public, une somme équivalant au montant des travaux à réaliser. Elle sera restituée au contrevenant au fur et à mesure de l'exécution des mesures de restitution prescrites.

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

Il est préconisé de mettre en œuvre la procédure contradictoire préalable prévue à l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration.

Voir annexes 12G, 12H et 12I

Les raccordements aux réseaux

■ L'opposition au raccordement définitif

L'opposition aux raccordements aux réseaux est une mesure de police de l'urbanisme prévue à l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, qui ont été illégalement réalisés, ne peuvent pas être raccordés aux réseaux publics (CAA Paris 19 mars 2009 n°07PA00251).

En application de l'article L. 111-12 du CU, lorsqu'une construction a été édifée 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 (CAA Bordeaux 28 décembre 2009 n°09bx00357).

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 (rép. min. n°125742, JOAN Q, 13 mars 2012 p. 2305).

L'intervention du maire pour la démolition ou la mise en conformité des lieux

L'avis du maire sur une mesure de restitution

Comme signalé en page 6, l'article L. 480-5 du CU prévoit que les mesures de restitution peuvent être prononcées par le tribunal répressif après demande d'avis du maire et/ou du préfet dans un délai et sous astreintes.

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

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

L'exécution d'une mesure de restitution

En application de l'article 32 du CPP, le ministère public assure l'exécution des décisions de justice. Cependant, en matière d'urbanisme, l'autorité administrative, qui n'est pas partie à l'instance pénale, a néanmoins la charge de s'assurer que les mesures de restitution prononcées auront bien été exécutées par la personne condamnée.

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

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

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

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

En cas de difficulté, en l'absence de tiers, le juge des référés peut être saisi pour faire cesser le trouble manifestement illicite du fait de l'inexécution de la décision du juge répressif par la personne condamnée (Cour de Cassation, 3^e chambre civile – Arrêt n°93, 21 janvier 2014).

Les actions civiles

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.

La commune peut se constituer partie civile par voie de citation directe devant la juridiction de jugement ou par voie de plainte devant le juge d'instruction compétent avec constitution de partie civile selon la procédure de l'article 85 du code de procédure pénale. Cette plainte est transmise au parquet qui ouvre obligatoirement une information.

■ L'action durant le procès pénal

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

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

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

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

Introduit par l'article 65 de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, l'article L. 480-14 du CU prévoyait que la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU 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.

Désormais la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 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 toutes formalités au titre du CU, en violation de l'article L. 421-8 dudit code.

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

Elle peut être mise en œuvre concurremment avec une procédure relevant des dispositions pénales de l'urbanisme et n'empêche pas de dresser un procès-verbal d'infraction. La collectivité territoriale est seule compétente pour user de la faculté prévue à l'article L. 480-14 du CU. Cette action relève de son pouvoir discrétionnaire.

L'impact de la loi ELAN du 23 novembre 2018

Le droit de visite

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a été publiée au JORF le 24 novembre 2018.

Elle comporte plusieurs dispositions dont certaines sont liées au droit de visite en matière d'urbanisme.

Dorénavant, deux situations doivent être distinguées : le droit de visite et de communication dans un contexte d'autorisation d'urbanisme et le droit de visite en situation d'infraction au code de l'urbanisme.

① **Le droit de visite dans le cadre du contrôle administratif de conformité**

Prévu à l'article **L. 461-1 du code de l'urbanisme**. Le droit de visite permet à l'administration de vérifier la conformité des travaux en cours ou réalisés en conformité avec les règles locales ou nationales qui s'imposent.

Le délai au cours duquel le droit de visite et de communication peut s'exercer est porté à 6 ans (il correspond au délai de prescription de l'action pénale pour les délits).

La loi ELAN élargit ce droit de visite aux « lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code ».

L'article L. 461-2 du CU créé par la loi prévoit en outre 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 l'occupant et avec son assentiment.

En cas de difficulté, l'article L. 461-3 créé par la loi 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 personne absente), les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention près le TGI compétent.

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. Celui-ci peut se rendre sur place. Il peut décider de la suspension ou de l'arrêt de la visite.

La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou son représentant.

En l'absence, 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.

Un procès-verbal relatant les modalités de la visite et 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 ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. 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.

Possibilité d'appel contre l'ordonnance, et recours contre le déroulement des opérations de visite (Président de la Cour d'Appel). Délai d'appel de 15 jours à compter de la remise du PV de visite. Pourvoi en cassation possible.

■ En présence d'infractions, possibilité d'accorder un délai pour régulariser

L'article L. 461-4 du CU 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 L. 422-1 à L. 422-3 du CU 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.**

■ Aggravation de la peine en cas d'obstacle au droit de visite

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.

Voir annexes n°05, n°06 et n°13

② Le droit de visite en situation d'infractions

La loi ELAN a créé un article L. 480-17 du CU apportant des précisions sur la conduite à tenir en cas de difficultés. Les fonctionnaires et agents cités à l'article L. 480-1 dudit code recherchent et constatent les infractions prévues en quelque lieu qu'elles soient commises.

► Visite de locaux professionnels

Ces fonctionnaires ou agents sont tenus d'informer le procureur de la République. **Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 6 heures et après 21 heures.**

En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

► Visite des domiciles et locaux comportant des parties à usage d'habitation

Les fonctionnaires et agents habilités ne peuvent pénétrer **avant 6 heures et jusqu'à 21 heures, avec l'assentiment de l'occupant. À défaut d'avoir l'assentiment, ils peuvent effectuer la visite qu'en présence d'un officier de police judiciaire.**

L'OPJ agit conformément aux dispositions du CPP relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. L'assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment.

Voir annexe n°14



Avant toute intervention dans le cadre de la loi ELAN, il est conseillé de prendre contact avec la DDTM pour vérifier si les conditions de mise en œuvre de la loi ELAN sont totalement remplies (textes d'application nécessaires).

Annexes

ANNEXE N°01 : Les infractions d'urbanisme.....	23
ANNEXE N°02 : Liste des infractions les plus courantes.....	24
ANNEXE N°03 : Le contenu d'un procès-verbal.....	25
ANNEXE N°04 : Modèle de procès-verbal.....	27
ANNEXE N°05 : Modèle d'autorisation manuscrite à faire remplir.....	29
ANNEXE N°06 : Modèle de refus de pénétrer sur une propriété privée.....	30
ANNEXE N°07 : Modèle de lettre de transmission du PV au procureur de la République.....	31
ANNEXE N°08 : Modèle de lettre pour le contradictoire avant prise de l'AIT.....	32
ANNEXE N°09 : Modèle d'arrêté interruptif de travaux.....	33
ANNEXE N°10 : Schéma sur l'intervention du maire.....	35
ANNEXE N°11 : Recommandations.....	36
ANNEXE N°12 : Logigramme des procédures.....	37
ANNEXE N°12A : Modèle de courrier préalable à la mise en demeure assortie d'une astreinte (procédure obligatoire).....	38
ANNEXE N°12B : Modèle d'arrêté de mise en demeure (AMD) (L.481-1 du code de l'urbanisme).....	39
ANNEXE N°12C : Courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté instituant une astreinte administrative (pour le cas où les astreintes n'auraient pas été prévues au sein de l'arrêté de mise en demeure).....	41
ANNEXE N°12D : Arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative.....	42
ANNEXE N°12E : Courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté instituant une astreinte administrative (pour le cas où les astreintes sont prévues dans l'AMD).....	45
ANNEXE N°12F : Modèle d'arrêté de liquidation de l'astreinte administrative (dans où l'AMD est assortie d'une astreinte).....	46
ANNEXE N°12G : Courrier préalable à la consignation (L. 481-3 CU) (procédure contradictoire conseillée).....	48
ANNEXE N°12H : Arrêté de consignation administrative (L. 481-3 CU).....	49
ANNEXE N°12I : Arrêté de déconsignation administrative (maire).....	51
ANNEXE N°13 : Droit de visite dans le cadre du contrôle de la conformité des constructions / aménagements / installations /travaux – impact de la loi Elan.....	53
ANNEXE N°14 : droit de visite dans le cadre de la constatation des infractions – impact de la loi Elan.....	54

ANNEXE N°01 : Les infractions d'urbanisme

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

L'essentiel des infractions constituent des délits, seules quelques contraventions subsistent dans le code de l'urbanisme :

- les infractions relatives à la servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL) (art. R. 121-32 CU),
- l'entrave à la visite par l'homme de l'art d'un immeuble de secteur sauvegardé ou de restauration immobilière (art. R. 313-37 CU),
- l'entrave à l'exercice du droit d'inspection des terrains aménagés pour le camping et le caravanage (art. R. 480-6 CU)

Les infractions aux règles de fond

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

■ Les règles de fond nationales

Donne lieu à sanction pénale édictée à l'article L. 480-4 CU, l'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de fond énumérées à l'article L.610-1, à savoir :

- le règlement national d'urbanisme (L. 111-1 et R. 111-1 et suivants ; les articles R. 111-2 ; 4 ; 15 ; 21 s'appliquent même en présence d'un PLU/POS ou d'une carte communale),
- la règle de constructibilité limitée (L. 111-13),
- les directives territoriales d'aménagement dans les conditions de l'article L. 131-1,
- l'interdiction des constructions dans les espaces non urbanisés le long des grands axes routiers (L. 111-4).

■ Les règles de fond locales

Est pénalement sanctionnée la méconnaissance des règles de fond locales suivantes visées à l'article L. 610-1 :

- les règles édictées par les PLU (L. 151-1),
- les règles relatives à la protection des espaces naturels sensibles (L. 113-12).

ANNEXE N°02 : Liste des infractions les plus courantes

N°	Intitulé de l'infraction	Articles définissant l'infraction	Articles d'incrimination	Code NATINF
1	Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire : – constructions nouvelles – travaux sur constructions existantes	L. 421-1 et R. 421-1 ou R. 421-14	L.480-4	341
2	Edification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable	L.421-4 R.421-12	L.480-4	4228
3	Infraction aux dispositions du PLU ou du POS	L.610-1	L.610-1 L.480-4	4572
4	Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées	L.480-12 L.461-1	L.480-12	4579
5	Poursuite de travaux malgré une décision judiciaire ou un arrêté ordonnant l'interruption	L.480-2 L.480-3	L.480-3	4582
6	Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable : – constructions nouvelles – travaux sur constructions existantes	L.421-4 et R.421-9 ou R.421-17	L.480-4	5969
7	Installation de caravane en dehors des terrains aménagés malgré interdiction administrative (PLU) Lorsque les panneaux d'affichage ont été mis en place sur la commune	R.111-49 R.111-34 L.610-1	L.610-1 R.480-4	6812
8	Installation irrégulière de caravane pendant plus de 3 mois /an ou Installation irrégulière de caravane constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs	L.421-4 et R.421-23 d ou R.421-23 j	L.480-4	6813
9	Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des règles générales d'urbanisme : localisation, desserte, implantation, mode de clôture, tenue décente des propriétés et constructions	L.610-1 1° L.111-1 L.421-6 L.421-8 (pour les opérations dispensées de formalité)	L.610-1	23018
10	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 1° L.111-1-2	L.610-1 L.480-4	23020
11	Réalisation irrégulière d'affouillement ou d'exhaussement du sol : soumis à PA - soumis à DP	L.421-2 R.421-19k L.421-4 R.421-23f	L.480-4	23032
12	Aménagement irrégulier de terrain permettant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent (aire d'accueil des GDV/absence de DP)	L.444-1 L.421-4 R.421-23k	L.480-4	26558

ANNEXE N°03 : Le contenu d'un procès-verbal

Aux termes 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. Le procès-verbal doit être rédigé dans les plus brefs délais après constatation de l'infraction.

La forme du PV :

le PV comprend :

- **l'identité du rédacteur du PV** : nom, prénom et qualité de l'agent verbalisateur, l'indication des lieu et date de sa prestation de serment ;
- **l'heure et la date du constat (en toutes lettres)**
- **la date et la signature de l'agent** ayant constaté personnellement les faits.

Le contenu du PV :

■ Éléments de fait :

- **date et lieu du constat** (adresse et référence cadastrale du terrain d'assiette des travaux litigieux, identification de la zone concernée sur le document d'urbanisme (POS, PLU), servitude d'utilité publique (PPR, AVAP, périmètre ABF...), nom du propriétaire de la parcelle) ;
- l'agent verbalisateur précise si le PV est dressé en présence ou en l'absence des personnes concernées. Le cas échéant, il doit être fait mention du refus du propriétaire de laisser entrer l'agent verbalisateur.
- indication d'une constatation faite à l'intérieur d'une propriété ou depuis la voie publique ;
- **la description des travaux incriminés** : nature de la construction et des matériaux, dimension de la construction (l'usage d'un télémètre est recommandé), surface de plancher créée, état d'avancement de la construction (travaux en cours ou achevés), destination supposée...

■ Éléments de droit :

- **le ou les textes violé(s), nature de l'infraction et les textes d'incrimination ouvrant les poursuites** + le numéro NATINF attaché à l'infraction ;

■ Les personnes poursuivables :

- indiquer les nom, prénom, adresse des personnes à l'encontre desquelles les poursuites seront susceptibles d'être engagées. Il s'agit des personnes visées à l'article L. 480-4 alinéa 2 du CU, c'est-à-dire les utilisateurs du sol, le bénéficiaire et/ou le responsable des travaux ou de l'utilisation irrégulière du sol.

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

■ Autres précisions utiles :

- identification des personnes présentes : maire, agent accompagnateur, contrevenant ;
- présence d'aménagements, boîte aux lettres, raccordement eau/électricité ;
- pour les caravanes : date d'installation et selon le cas, établir un constat dès 3 mois, immatriculation, couleur, marque...
- pour les mobil-homes : vérifier la présence des moyens de mobilité (roues et barre de traction) pour établir si RML ou HLL.

Le PV est accompagné d'annexes numérotées : photos, relevé cadastral, extrait du règlement graphique et du règlement écrit du document d'urbanisme permettant d'apprécier les infractions aux règles d'urbanisme, autorisation de visite si constat à l'intérieur de la propriété.

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

En application de l'article R. 155 du CPP, le **PV** est une **pièce de procédure judiciaire** qui **ne peut être communiquée**, même au contrevenant, qu'avec l'accord du procureur de la République. Toute demande de communication du PV doit donc être refusée en orientant le demandeur vers le procureur de la République.

ANNEXE N°04 : Modèle de procès-verbal

PROCES-VERBAL DE CONSTATATION D'INFRACTION A LA LEGISLATION SUR L'URBANISME

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

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

Je soussigné M. **NOM prénom, mission effectuée dans quelle 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 (voir pièce annexe n°1 : copie de la carte de commissionnement).

PREAMBULE

La **date et heure, origine de l'intervention (plainte, requête de l'élu ...)**, je certifie m'être présenté au droit de la propriété de **NOM prénom et adresse du mis en cause** située **adresse du terrain** sur le territoire de la commune **nom de la commune** pour constater une infraction éventuelle (voir pièce annexe n°2 : extrait cadastral et pièce annexe n°3 : vue aérienne).

ÉTAT DU DOSSIER

- **Rappel de la réglementation en vigueur sur le territoire communal (PLU, carte communale, loi littoral, loi Montagne, PPR, SPR ...)** (voir pièce annexe n°4 : extrait du plan de zonage et pièce annexe n°5 : extrait du règlement)
- **existence d'un acte d'occupation du sol relatif aux travaux entrepris.**
- **tout élément de contexte susceptible d'éclairer le Ministère Public.**

CONSTATATIONS

Description des conditions d'accès au terrain (voir pièce annexe n°6 : plan des voies d'accès et pièce annexe n°7 : vue aérienne éloignée)

Accompagné de **énumérer l'ensemble des personnes, leurs fonctions et leur résidence administrative et en l'absence des personnes concernées ou en la présence des personnes concernées dûment informées** (voir pièce annexe n°8 : information de la venue d'un agent assermenté), j'ai constaté ce qui suit **depuis le domaine public ou depuis l'intérieur de la propriété avec l'accord écrit du mis en cause** (voir pièce annexe n°9 : accord écrit du mis en cause).

Sur la parcelle cadastrée sous le n° **numéro de la parcelle cadastrale** appartenant à **citer le nom de tous les propriétaires** (voir pièce annexe n°10 : relevé de propriété de la parcelle) **décrire avec précision les travaux réalisés ou autre mode d'occupation du sol** (voir pièce annexe n°11 : photographies).

Mentionnons qu'à l'issue de la visite, nous nous sommes transportés à la mairie et avons recueilli les noms des propriétaires des parcelles. Peuvent être portés à cet endroit tous les éléments recueillis susceptibles d'éclairer le Ministère Public.

CONCLUSION

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

Enumérer avec précision d'une part le texte qui régit, puis celui qui réprime et enfin le code NATINF

Fait à **Lieu et date**

Clos et transmis le **date**

L'agent assermenté

Signature
Prénom NOM

ANNEXE N°05 : Modèle d'autorisation manuscrite à faire remplir

Enquête Terrain – Constatations en matière d'urbanisme

AUTORISATION D'ACCES SUR UNE PROPRIETE PRIVEE

Le (*mentionner date et heure*)

Je soussigné(e) M, Mme, (*nom, prénom*) en qualité de (*occupant des lieux : propriétaire, locataire...*)

demeurant (*adresse précise*)

autorise Madame/ Monsieur (*nom, prénom*)

Maire de la commune de

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

Agent de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados, 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 y opérerez les constatations que vous jugerez utiles à l'enquête en cours ».

Cette formule doit être reprise par écrit :

.....

.....

.....

.....

Signature

ANNEXE N°06 : Modèle de refus de pénétrer sur une propriété privée

REFUS DE PENETRER SUR UNE PROPRIETE PRIVEE

Je soussigné(e) M, Mme,(nom, prénom)

reconnâit avoir reçu la visite de Mme/M. (nom, prénom)

Maire de la commune de

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

Agent de la Direction départementale des Territoires et de la Mer du Calvados, assermenté et porteur de sa commission,

Qui s'est présenté à l'adresse suivante :

Je déclare m'opposer à ce que la personne précitée 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.



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 7 500 €**. Une peine de 6 mois de prison est encourue.

Fait le
A

Signature

ANNEXE N°07 : Modèle de lettre de transmission du PV au procureur de la République

Mairie de

Tribunal de Grande Instance
À l'attention de Monsieur le Procureur
de la République

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'article.....du code de l'urbanisme et punie par les articles L. 480-4 et suivants du même code.

Le Maire de la commune
Signature

ANNEXE N°08 : Modèle de lettre pour le contradictoire avant prise de l'AIT

N/réf : A (ville), le (date)

Affaire suivie par : Madame, Monsieur (nom)

Courriel : Adresse

Tél. :

Fax :

Lettre recommandée avec A.R.

Madame, Monsieur,

Par procès-verbal en date du XX , il a été constaté que vous exécutiez sur le terrain situé (adresse des travaux) des travaux non conformes à l'autorisation / des travaux sans autorisation (choisir la proposition adéquate).

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.

En conséquence, je vous informe que je vais procéder par arrêté à l'interruption des travaux conformément aux dispositions de l'article L. 480-2 alinéa 3.

Cependant, 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 orales ou écrites dans le délai de 3 jours 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, à l'assurance de ma considération distinguée.

Nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente

ANNEXE N°09 : Modèle d'arrêté interruptif de travaux

ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

LE MAIRE DE LA COMMUNE (*commune concernée*)

Vu les articles L. 480-1 à L. 480-4 du code de l'urbanisme et l'article L. 480-2, notamment son alinéa 3,

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

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles (*viser les articles concernés par l'infraction*),

Vu le procès-verbal (*date de l'acte*),

Vu l'article L. 121-1 du code des relations entre le public et l'administration,

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception en date du (*date de l'acte*) adressée par M. le Maire de la commune de à Mme / M. , propriétaire du terrain le mettant en demeure de produire, dans le cadre de la procédure contradictoire, ses observations sur les travaux réalisés en infraction au code de l'urbanisme dans un délai de 72h00,

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception en date (*date de l'acte*), adressée par M. le Maire de la commune de à Mme / M. , entrepreneur / gérant de la SCI, le mettant en demeure de produire, dans le cadre de la procédure contradictoire, ses observations sur les travaux réalisés en infraction au code de l'urbanisme dans un délai de 72h00,

Vu l'absence de réponse dudit bénéficiaire des travaux,

ou

Vu les observations fournies par sur la lettre recommandée avec accusé de réception du (*date*) et sur la suite de la procédure,

Considérant que les travaux litigieux, qui consistent à avoir (*retranscrire les circonstances de fait et de droit tirées sur PV de constatation*), sont réalisés en violation des articles (*retranscrire les circonstances de fait et de droit tirées du PV de constatation*), et sont de nature à (*considérant argumentaire, ex : « à favoriser le mitage dans la zone » pour une construction non compatible avec celles autorisées en zone NC, etc.*),

ARRETE

Article 1^{er} : Mme / M. (nom), 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. 480-4-1*), bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur l'unité foncière cadastrée section n° (*numéro de la parcelle*) située à (*même adresse ou la préciser si autre*), 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 (*citer la juridiction territorialement compétente, avec l'adresse complète*).

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

Avertissement :

Le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 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.

L'article L.480-3 du code de l'urbanisme dispose que : « en cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 75 000 euros et un emprisonnement de trois mois ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcées par le tribunal contre les personnes visées à l'article L. 480-4 (2° alinéa) ».

Délais et voies de recours :

Dans le délai de deux mois à compter de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou saisir le tribunal administratif (*citer la juridiction territorialement compétente, avec l'adresse complète*).

Date de l'acte

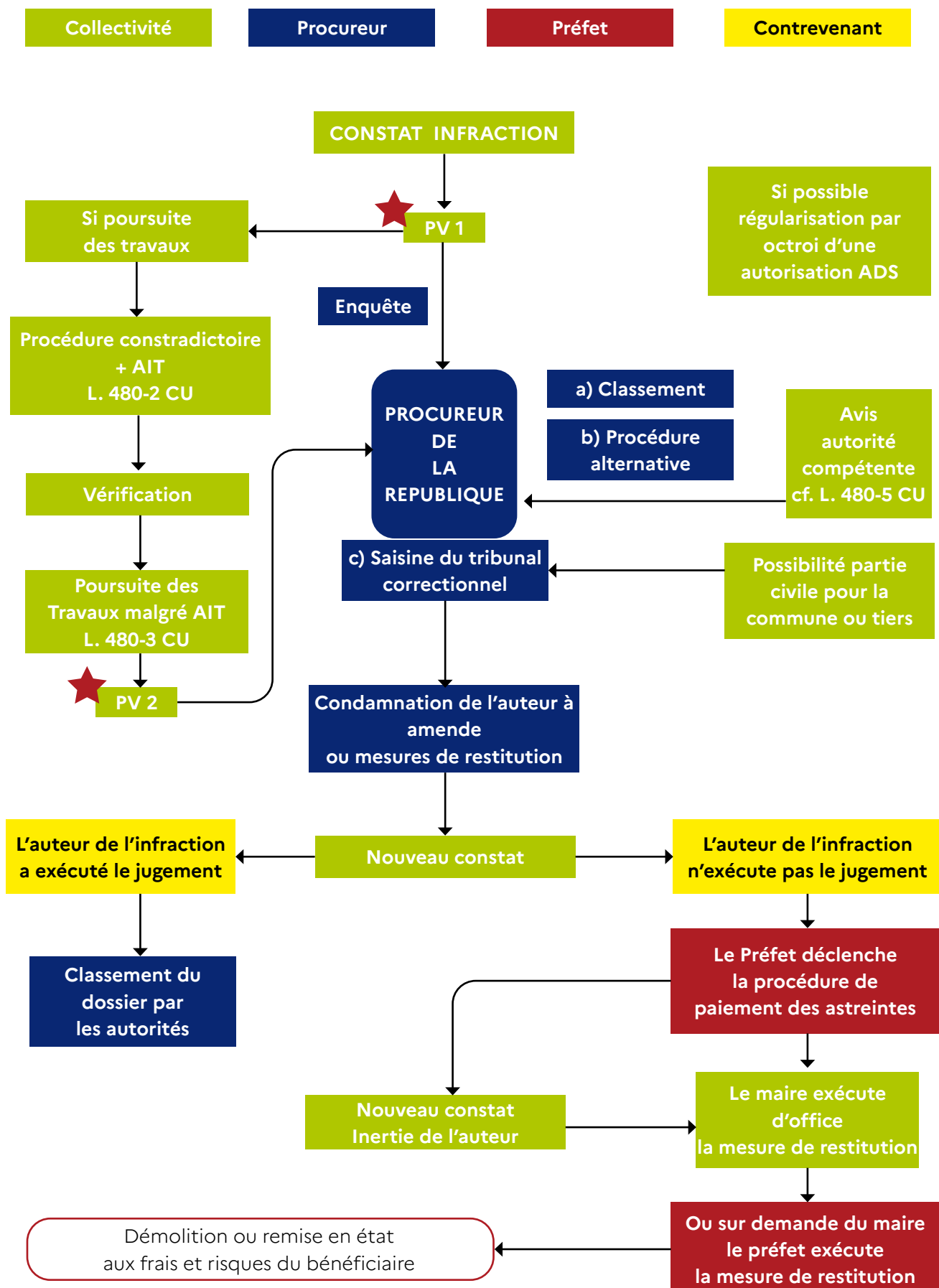
Attache et signature de l'autorité administrative compétente avec apposition du tampon officiel.

Nota :

1) Le maire a compétence liée pour prendre l'AIT dans les cas d'absence d'autorisation préalable et de non-respect de la décision du juge administratif ayant prononcé la suspension d'une autorisation litigieuse (L. 480-2-10°).

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

ANNEXE N°10 : Schéma sur l'intervention du maire

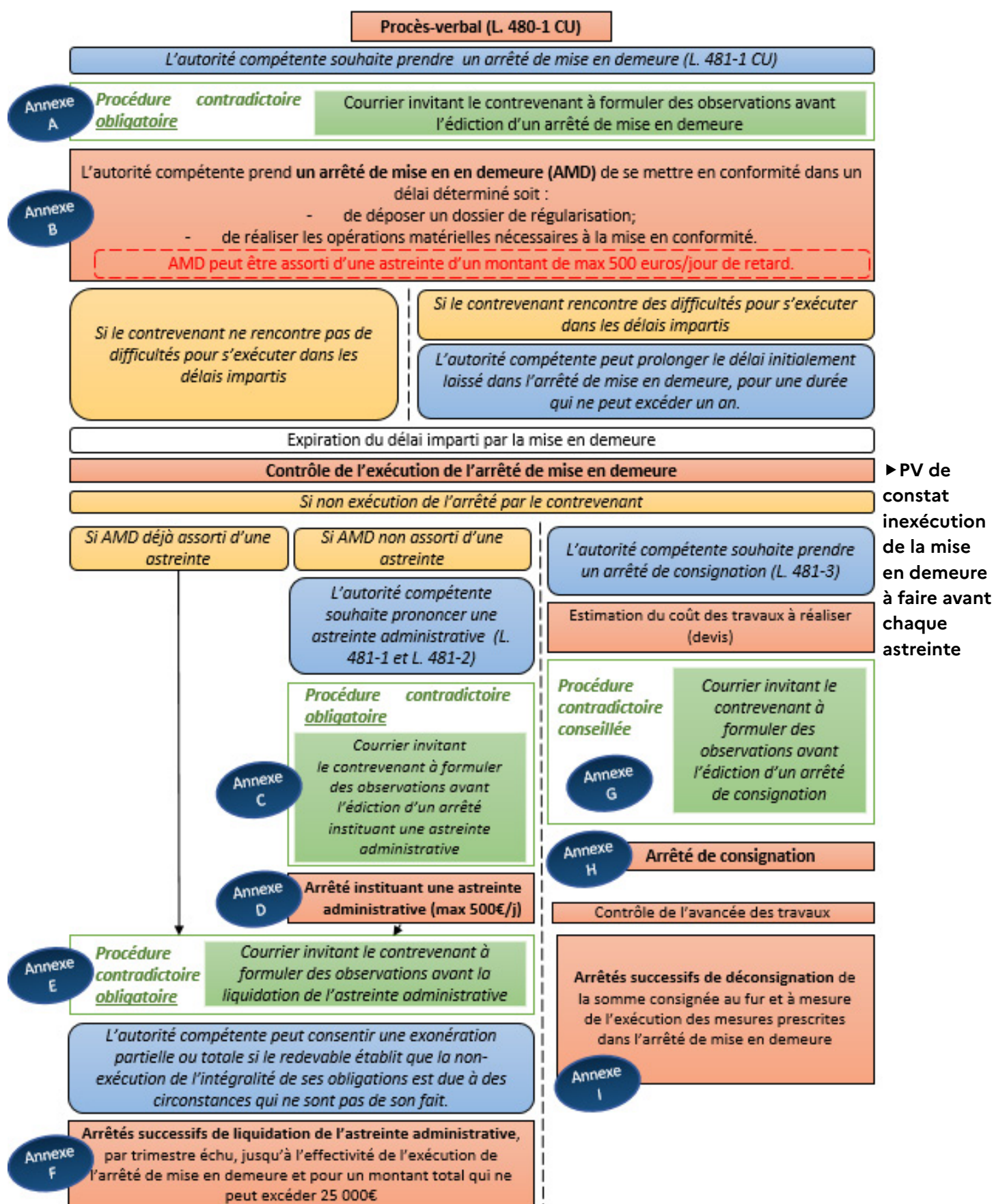


ANNEXE N°11 : Recommandations

- ▶ **Dès connaissance d'une infraction dresser ou faire dresser un procès-verbal dans les meilleurs délais :**
 - si constat non possible de la voie publique demander l'autorisation écrite pour pénétrer (voir annexes 05 et 06),
 - en cas de stationnement de caravane sans déclaration préalable, prévoir un second constat au terme du délai de 3 mois pour établir la durée au-delà de laquelle une DP est nécessaire,
 - en cas de doute sur la prescription un procès-verbal doit cependant être établi par le maire,
 - si régularisation possible inviter le contrevenant à déposer un dossier d'autorisation ADS postérieurement à l'établissement du PV,
 - si l'infraction n'est pas régularisable signaler la situation aux réseaux publics pour vous opposer au raccordement définitif (électricité, eau...).
- ▶ **Transmettre le PV au procureur de la République dans les meilleurs délais puis vérifier ou faire vérifier la situation quelques jours après.**
- ▶ **Si les travaux sont poursuivis et si les conditions sont remplies, prendre rapidement un arrêté interruptif de travaux :**
 - engager la procédure du contradictoire obligatoire,
 - si la construction est édifiée sans permis, compétence liée, ou en cas d'urgence, pas d'obligation de la procédure du contradictoire.
- ▶ **Vérifier si les travaux sont poursuivis malgré l'AIT, si oui dresser PV ou faire dresser PV :**
 - si les travaux sont poursuivis, il s'agit d'une nouvelle infraction, nouveau constat (n°2), établissement d'un 2^e PV à adresser sans délai au procureur de la République.
- ▶ **Signaler toute évolution de l'affaire au procureur de la République :**
 - au cours de cette phase conduite sous la direction du procureur de la République les personnes mises en cause peuvent être entendues et des vérifications effectuées en fonction des instructions du magistrat,
 - signaler ou faire signaler au procureur de la République toute évolution de l'affaire, notamment si régularisation entre-temps soit par la remise en l'état des lieux ou en raison de la délivrance d'une autorisation liée au droit des sols.
- ▶ **Si la commune est compétente, émettre éventuellement un avis :**
 - dans tous les cas le préfet peut émettre un avis.
- ▶ **Si nécessaire se constituer partie civile au nom de la commune :**
 - si la commune est compétente en matière d'urbanisme, possibilité de se constituer partie civile au nom de la commune jusqu'à l'audience, dans ce cas, il devra y avoir distinction sur le rôle du maire avec l'action précédente.
- ▶ **Participer à l'exécution d'un jugement pris par le tribunal :**
 - si le prévenu a été reconnu coupable et qu'une mesure de restitution a été prononcée par le tribunal correctionnel, dès lors que le jugement est devenu définitif, l'État pourra engager la procédure d'astreintes à partir d'un constat d'inertie,
 - à l'issue du délai fixé par le jugement définitif si la démolition, ou la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas exécutée, le maire pourra procéder à l'exécution de la mesure à l'encontre du bénéficiaire. A défaut le maire peut demander au préfet de procéder à l'exécution d'office de la mesure.

NB : Le PV est un document juridictionnel qui n'est pas communicable.

ANNEXE N°12 : Logigramme des procédures



► PV de constat inexécution de la mise en demeure à faire avant chaque astreinte

ANNEXE N°12A : Modèle de courrier préalable à la mise en demeure assortie d'une astreinte (procédure obligatoire)

à envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception

Affaire suivie par :

Nom contrevenant
Adresse

Le ..., à....

Objet: courrier de procédure contradictoire préalablement à l'édition d'un arrêté de mise en demeure sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme

Madame, Monsieur,

Vous avez entrepris ou exécuté des travaux d'urbanisme en méconnaissance des obligations imposées par le code de l'urbanisme, le document d'urbanisme de la commune, ou l'autorisation d'urbanisme dont vous bénéficiez.

Un procès-verbal a par conséquent été dressé en application de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme.

La justice pénale pourra exercer des poursuites pour réprimer les infractions constatées.

Indépendamment de celles-ci, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut vous mettre en demeure de (choisir) procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée ou déposer une demande d'autorisation visant à leur régularisation (article L.481-1 du code de l'urbanisme).

Je vous informe que j'envisage de prendre à votre encontre un arrêté de mise en demeure assorti d'une astreinte de x € par jour de retard en ce sens.

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 observations écrites à compter de la réception du présent courrier par courrier électronique à l'adresse suivante (...) dans le délai de (...) à compter de la réception de la présente

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

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

ANNEXE N°12B : Modèle d'arrêté de mise en demeure (AMD) (L.481-1 du code de l'urbanisme)

à envoyer en recommandé avec demande d' accusé de réception afin notamment de pouvoir calculer le délai prévu à la procédure.

ARRÊTÉ DE MISE EN DEMEURE (article L.481-1 du code de l'urbanisme)

Le Maire (ou le président de l'EPCI),

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.422-1, L.480-1, R.480-3, L.481-1, L.481-2 et L.481-3,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le ...

Vu le procès-verbal en date du jj/mm/aaaa établi par Mme / M (nom et prénom), agent verbalisateur habilité conformément à l'article L.480-1 du code de l'urbanisme.

Vu la procédure contradictoire adressée à.... par courrier en date du jj/mm/aaaa,

CONSIDÉRANT que (nom du contrevenant) a procédé à des travaux d'urbanisme en méconnaissance de la réglementation en vigueur à (adresse), consistant en (descriptif des faits)

CONSIDÉRANT que ces travaux ont été réalisés sans autorisation et/ou en méconnaissance de PLU... (préciser articles)

Ou

CONSIDÉRANT que les travaux réalisés ne sont pas conformes à [la déclaration préalable ou au permis de construire]

CONSIDÉRANT que le jj/mm/aaaa a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire notifié le (date de notification RAR) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de (délai).

CONSIDÉRANT que M./Mme n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti.

ou

CONSIDÉRANT que Mme/M. (...) a fait valoir que (citer les observations);

CONSIDÉRANT que ces observations ne sont pas de nature à remettre en question ni la matérialité des faits ni la prise d'un arrêté de mise en demeure au titre de l'article L.481-1 du code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT que les faits sont (nature / consistance de l'infraction constatée) et que les moyens d'y remédier sont (les qualifier, afin de motiver le choix du délai accordé).

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 fixée à jours (ou mois).

Pour assortir l'AMD d'une astreinte :

CONSIDÉRANT que l'astreinte assortie à un arrêté de mise en demeure présente la garantie de la réalisation des travaux dans le délai imparti.

CONSIDÉRANT l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution (décrire les conséquences),

CONSIDÉRANT (nature de l'infraction, importance des travaux de régularisation, la gravité de l'atteinte... pour motiver l'arrêté afin de justifier le montant appliqué)

ARRÊTE

Article 1 : Mise en demeure

M./Mme (nom du contrevenant) est mis(e) en demeure de :

– procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée.

Ou

– de déposer une demande d'autorisation visant à la régularisation de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause

dans le délai de (jour /mois) à compter de la notification du présent arrêté.

Article 2 : Consistance des travaux

M./Mme (nom du contrevenant) devra (décrire la consistance des travaux à entreprendre. être exhaustif sur la matérialité des opérations demandées: de ce descriptif dépendra le contrôle du respect de la présente mise en demeure à l'issue du délai imparti, et donc la possibilité d'envisager -ou non- des astreintes.).

Article 3 : Astreintes administratives (si AMD en est assorti)

Si, à l'expiration du délai de mise en demeure mentionné à l'article 1, aucune régularisation n'a été effectuée, M./Mme (nom du contrevenant) sera redevable d'une astreinte de XX euros par jour de retard. L'astreinte courra jusqu'à ce que M./Mme ... ait justifié de l'exécution des opérations nécessaire à la remise en état de la parcelle en cause.

Un arrêté de mise en recouvrement de l'astreinte administrative lui sera alors notifié.

Article 4 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté de mise en demeure est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de CAEN, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : Mesures exécutoires

Le présent arrêté est notifié à (nom du contrevenant)

Il est également transmis à : Autorité compétente

- si président d'EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de...

- si maire au nom de l'État : copie du présent arrêté est transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle hiérarchique

- si maire au nom de la commune : la présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait à, le jj/mm/aaaa

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

ANNEXE N°12C : Courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté instituant une astreinte administrative (pour le cas où les astreintes n'auraient pas été prévues au sein de l'arrêté de mise en demeure)

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par: (...)

*(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 et son adresse)*

Objet : courrier de procédure contradictoire préalablement à l'édition d'un arrêté instituant une astreinte administrative sur le fondement de l'article L. 481-2 du code de l'urbanisme

Le (jj/mm/aaaa), à (...),

Madame, Monsieur,

L'arrêté de mise en demeure n° (...) du (jj/mm/aaaa), à (...) vous laissait un délai de (...) jours/mois, afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au (jj/mm/aaaa).

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 / une déclaration préalable visant à leur régularisation.

À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti.

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme et 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 illicites, je vous invite à présenter vos éventuelles observations 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)

ANNEXE N°12D : Arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative

(postérieur à l'arrêté de mise en demeure: pour le cas où les astreintes n'auraient pas été prévues au sein de l'arrêté de mise en demeure)

(procédure contradictoire préalable obligatoire)

À envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception afin notamment de pouvoir calculer de délai prévu à la procédure

ARRÊTÉ N° (NUMERO) DU (JJ/MM/AAAA) rendant redevable d'une astreinte administrative

Le maire de (...),

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L. 481-1 et L. 481-2;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le (jj/mm/aaaa);

Vu le permis de construire n° (...) / la décision de non opposition à déclaration préalable délivré(e) le (jj/mm/aaaa);

Vu le procès-verbal d'infraction dressé le (jj/mm/aaaa) par M./Mme (...), agent assermenté, à l'encontre de M./Mme (...), pour violation des dispositions de l'article (...) du plan local d'urbanisme/RNU/Etc.;

Vu l'arrêté municipal n° (...) en date du (jj/mm/aaaa) mettant en demeure M./Mme (...) de se mettre en conformité ou de déposer un dossier de régularisation, dans un délai de (...) jours/mois à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le (jj/mm/aaaa);

Vu le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée;

Vu le courrier de procédure contradictoire préalable à l'astreinte administrative en date du (jj/mm/aaaa) informant, conformément au III de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, M./Mme (...) de l'astreinte susceptible d'être mise en place et du délai dont il/elle dispose pour formuler ses observations;

Considérant que la construction appartenant à M./Mme (...) est demeurée en place au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé.

OU

Considérant que Mme/M. (...) n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans les délais impartis par l'arrêté de mise en demeure susvisé;

Considérant que Mme/M. (...) a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire préalable à la liquidation d'une astreinte administrative, notifié le (date notification RAR) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de (délai);

Considérant que Mme/M. (...) n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti.

OU

Considérant que Mme/M. (...) a fait valoir que (citer les observations);

Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre en question en la matérialité des faits;

Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre en question la prise d'un arrêté de liquidation d'astreintes au titre des articles L. 481-1 et L. 481-2 du code de l'urbanisme;

Considérant que face au non-respect de la mise en demeure, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 481-1 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 et des conséquences de la non-exécution;

Considérant (*établir ici les éléments qui ont conduit à la fixation du montant de l'astreinte par exemple en fonction de la nature de l'infraction, de l'importance des travaux de régularisation, de la gravité de l'atteinte...*);

Considérant que l'astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires au respect de la mise en demeure sur la parcelle en cause;

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

ARRÊTE

Article 1 : Mme/M. (nom, adresse), est rendu(e) redevable d'une astreinte d'un montant journalier de (...) euros/jour (**500 euros maximum**) jusqu'à satisfaction de la mise en demeure signifiée par l'arrêté municipal n° (...) du (jj/mm/aaaa) susvisé. Cette astreinte prend effet à la date de notification à Mme/M. (...) 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'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté¹.

Article 3 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de CAEN, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : Mesures exécutoires

Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (...).

Il est également transmis à : Autorité compétente:

¹ Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

- Si président d'EPCI: copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de (...).
- Si maire au nom de l'État: copie du présent arrêté est transmise à monsieur le préfet au titre du contrôle hiérarchique.
- Si maire au nom de la commune: transmettre la décision au représentant de l'Etat + indiquer « La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. ».

Fait à (...), le (jj/mm/aaaa)

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

IMPORTANT :

Information de procédure pour vos services municipaux:

À l'issue de cet arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative, et si le mis en cause n'a pas satisfait aux mesures prévues dans l'arrêté de mise en demeure, il conviendra de prendre, un trimestre plus tard (car l'astreinte se liquide par trimestre échu), un arrêté liquidant l'astreinte.

Puis à nouveau un trimestre plus tard s'il ne s'est toujours pas mis en conformité et ainsi de suite, jusqu'à atteindre au maximum 25 000€ d'astreintes cumulées depuis le début de la procédure.

ANNEXE N°12E : Courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté instituant une astreinte administrative (pour le cas où les astreintes sont prévues dans l'AMD)

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par: (...)

*(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 et son adresse)*

Objet: courrier de procédure contradictoire préalablement à la liquidation de l'astreinte administrative sur le fondement des articles L. 481-1 et L. 481-2 du code de l'urbanisme

Le (jj/mm/aaaa), à (...),

Madame, Monsieur,

L'arrêté de mise en demeure n° (...) du (jj/mm/aaaa), à (...) vous laissait un délai de (...) jours/mois, afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au (jj/mm/aaaa).

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 / une déclaration préalable visant à leur régularisation.

À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti.

Aussi, je vous informe que j'envisage de liquider l'astreinte de (...) euros par jours de retard, tel que vous en étiez informé dans l'arrêté de mise en demeure susvisé.

Conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme et 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 illicites, je vous invite à présenter vos éventuelles observations 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)

ANNEXE N°12F : Modèle d'arrêté de liquidation de l'astreinte administrative (dans où l'AMD est assortie d'une astreinte)

à envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception

Arrêté portant mise en recouvrement de l'astreinte au bénéfice de la commune (ou de l'EPCI)

Le Maire de la commune de...(ou le président de l'EPCI),

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.422-1, L.480-1, R.480-3 et L.481-3,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le ...

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction dressé le jj/mm/aaaa par Mme / M (nom et prénom), agent assermenté, à l'encontre de ..., pour violation (décrire les infractions).

Vu l'arrêté municipal n° en date du jj/mm/aaaa mettant en demeure M. /Mme... de se mettre en conformité ou de déposer un dossier, dans un délai de ... à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le jj/mm/aaaa, faute de quoi elle serait redevable d'une astreinte de X euros par jour de retard.

Vu le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure sus-visée,

Vu le courrier de procédure contradictoire préalable à l'astreinte administrative ;

CONSIDÉRANT que la construction appartenant à M./Mme... est demeurée en place XX¹ jours au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure sus-visée.

Ou

CONSIDÉRANT que M./Mme n'a pas déposé de dossier de régularisation dans le délai imparti, par l'arrêté de mise en demeure sus-visée.

CONSIDÉRANT que le jj/mm/aaaa a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire notifié le (date de notification RAR) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de (délai).

CONSIDÉRANT que M./Mme n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti.

ou

CONSIDÉRANT que les observations émises par M./Mme par courrier du jj/mm/aaaa ne sont pas de nature à remettre en question ni la matérialité des faits ni la prise d'un arrêté de liquidation d'astreintes au titre des articles L. 481-1 et L. 481-2 du code de l'urbanisme;

CONSIDÉRANT que l'astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires au respect de la mise en demeure sur la parcelle en cause.

CONSIDÉRANT que le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu.

¹ Veiller à ce que la durée corresponde bien à un trimestre, car le recouvrement de l'astreinte doit être engagé par trimestre échu.

ARRÊTE

Article 1 : M./Mme (nom du contrevenant + adresse) est redevable envers la commune de ... de la somme de XX euros, montant de l'astreinte correspondant à la période du jj/mm/aaaa au jj/mm/aaaa, soit xx jours de retard dans la mise en conformité de son dispositif.

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 (ou de l'EPCI) sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté.

Article 3 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de CAEN, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : Mesures exécutoires

Le présent arrêté est notifié à (nom du contrevenant)

Il est également transmis à : Autorité compétente

- si président d'EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de....
- si maire au nom de l'État : copie du présent arrêté est transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle hiérarchique
- si maire au nom de la commune : la présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait à, le jj/mm/aaaa

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

IMPORTANT :

Information de procédure pour vos services municipaux:

À l'issue de cet arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative, et si le mis en cause n'a pas satisfait aux mesures prévues dans l'arrêté de mise en demeure, il conviendra de prendre, un trimestre plus tard (car l'astreinte se liquide par trimestre échu), un arrêté liquidant l'astreinte.

Puis à nouveau un trimestre plus tard s'il ne s'est toujours pas mis en conformité et ainsi de suite, jusqu'à atteindre au maximum 25 000€ d'astreintes cumulées depuis le début de la procédure.

ANNEXE N°12G : Courrier préalable à la consignation (L. 481-3 CU) (procédure contradictoire conseillée)

(procédure de contradictoire préalable conseillée)

Affaire suivie par: (...)

*(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 et son adresse)*

Le (jj/mm/aaaa), à (...)

Objet : courrier de procédure contradictoire préalablement à l'édition d'un arrêté de consignation sur le fondement de l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme

Madame, Monsieur,

L'arrêté de mise en demeure n° (...) du (...) vous laissait un délai de (...) jours/mois., afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au (jj/mm/aaaa).

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

À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti.

Je vous informe que j'envisage de procéder à la consignation des sommes nécessaires à la mise en conformité rapide des travaux méconnaissant les règles d'urbanisme.

Ce montant sera consigné entre les mains d'un comptable public et équivaldra au montant des travaux à réaliser.

Il vous sera restitué au fur et à mesure que vous exécuterez les travaux de mise en conformité.

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

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

ANNEXE N°12H : Arrêté de consignation administrative (L. 481-3 CU)

À envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception afin notamment de pouvoir calculer de délai prévu à la procédure

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° (NUMERO) DU (JJ/MM/AAAA) portant consignation administrative

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L.481-1, L. 481-2 et L. 481-3;

[**Vu** l'arrêté municipal d'autorisation n° (numéro) délivré le (jj/mm/aaaa) à M./Mme (nom) pour (préciser le type de construction) sis(e) (adresse de la construction) sur le territoire de la commune de (nom de la commune);

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction dressé le (jj/mm/aaaa) par M./Mme (nom de l'agent), agent assermenté, à l'encontre de M./Mme (nom du contrevenant), pour violation des dispositions de l'article (...) [du plan local d'urbanisme/RNU/...];

Vu l'arrêté municipal n° (numéro) en date du (jj/mm/aaaa) mettant en demeure, dans un délai de (délai), M./Mme (...) de procéder à (rappel des termes de la mise en demeure);

Vu le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée;

[**Vu** le courrier en date du (jj/mm/aaaa) informant, en application de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration M./Mme (...) de la consignation susceptible d'être prise à son encontre et du délai dont il dispose pour formuler ses observations;]

Vu les observations de M./Mme (...) formulées par courrier en date du (jj/mm/aaaa);

OU

Vu l'absence de réponse de M./Mme (...) au terme du délai déterminé par le courrier du (jj/mm/aaaa) susvisé;

Considérant que M./Mme (...) ne respecte toujours pas les dispositions de l'arrêté de mise en demeure susvisé;

Considérant que cette situation présente des risques (nuisances, troubles...) vis-à-vis de l'environnement de la parcelle concernée, et notamment (préciser) et qu'il convient donc d'y mettre un terme;

Considérant que face au non-respect de la mise en demeure, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L.481-3 du code de l'urbanisme;

[**Considérant** qu'il résulte d'une estimation basée sur un/des devis, etc... que le montant répondant des travaux à réaliser correspond à (...) euros] (*le considérant doit expliciter de manière succincte mais précise la méthode utilisée pour déterminer la somme consignée ainsi que le montant*).

ARRÊTE

Article 1: La procédure de consignation prévue à l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme est engagée à l'encontre de M./Mme (...) habitant (adresse) pour un montant de (...) euros répondant du coût des travaux prévus par l'arrêté municipal de mise en demeure du (jj/mm/aaaa) susvisé.

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

Article 2: Après constat des services municipaux, les sommes consignées pourront être restituées à M./Mme (...) au fur et à mesure la justification de l'exécution par leurs soins des mesures prescrites.

Article 3: Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de CAEN, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4: Le présent arrêté sera notifié à la M./Mme (...).

Il est également transmis à : Autorité compétente

- si président d'EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de...
- si maire au nom de l'État : copie du présent arrêté est transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle hiérarchique
- si maire au nom de la commune : la présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait à (...), le (jj/mm/aaaa)

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

(Rajouter l'information: En application du dernier alinéa de l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme, l'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.)

ANNEXE N°12I : Arrêté de déconsignation administrative (maire)

À envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception afin notamment de pouvoir calculer de délai prévu à la procédure

ARRÊTÉ N° (NUMERO) DU (JJ/MM/AAAA) portant déconsignation administrative de la somme de (...) euros

Le maire de (...),

- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L.481-1 et L. 481-3;
- Vu** le permis de construire n° (...) / la décision de non opposition à déclaration préalable délivré(e) le (jj/mm/aaaa) à M/Mme (...) pour (préciser le type de construction) sis(e) (adresse) sur le territoire de la commune de (nom de la commune);
- Vu** l'arrêté municipal n° (...) en date du (jj/mm/aaaa) mettant en demeure, dans un délai de (délai), M./Mme (...) de procéder à (*rappel des termes de la mise en demeure*);
- Vu** le constat en date du (jj/mm/aaaa) du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée;
- Vu** l'arrêté municipal n° (...) du (jj/mm/aaaa) portant consignation administrative;
- Vu** la demande de M./Mme (...) en date du (jj/mm/aaaa) de restitution des sommes consignées;
- Vu** le constat sur site de l'avancement des mesures d'exécution imposées;

Considérant que M./Mme (...) a effectué les travaux suivants (décrire sommairement les travaux effectués);

Considérant que ces travaux, d'un montant total de (...) euros, permettent M./Mme (...) de satisfaire aux termes de la mise en demeure de l'arrêté municipal du (jj/mm/aaaa) susvisé (*cas de la restitution complète, l'ensemble des travaux étant réalisé*);

OU

Considérant que ces travaux, d'un montant total de (...) euros, participent directement à satisfaire aux termes de la mise en demeure de l'arrêté municipal n° (...) du (jj/mm/aaaa) susvisé et qu'il y a lieu de procéder à la restitution des sommes correspondantes (*cas de la restitution partielle*);

ARRÊTE

Article 1: La procédure de restitution des sommes consignées, en application de l'arrêté municipal du (jj/mm/aaaa) portant consignation, prévue à l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme est engagée en faveur de M./Mme (...), demeurant à (adresse).

Article 2: Les sommes consignées peuvent être restituées à M./Mme (...) en raison de l'exécution [partielle] par lui-même/elle-même des mesures prescrites. Le montant devant être restitué s'élève à (...) euros [correspondant à l'état d'avancement des travaux constatés].

Article 3: Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de CAEN, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : Le présent arrêté sera notifié à la M./Mme (...).

Il est également transmis à : Autorité compétente

- si président d'EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de...
- si maire au nom de l'État : copie du présent arrêté est transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle hiérarchique
- si maire au nom de la commune : la présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait à (...), le (jj/mm/aaaa)

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

(mention des voies et délais de recours)

(Rajouter l'information: En application du dernier alinéa de l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme, l'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.)

ANNEXE N°13 : Droit de visite dans le cadre du contrôle de la conformité des constructions / aménagements / installations / travaux – impact de la loi Elan

LOI ÉLAN ET DROIT DE VISITE DANS LE CADRE DU CONTRÔLE DE CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX (Titre VI du livre IV du code de l'urbanisme)

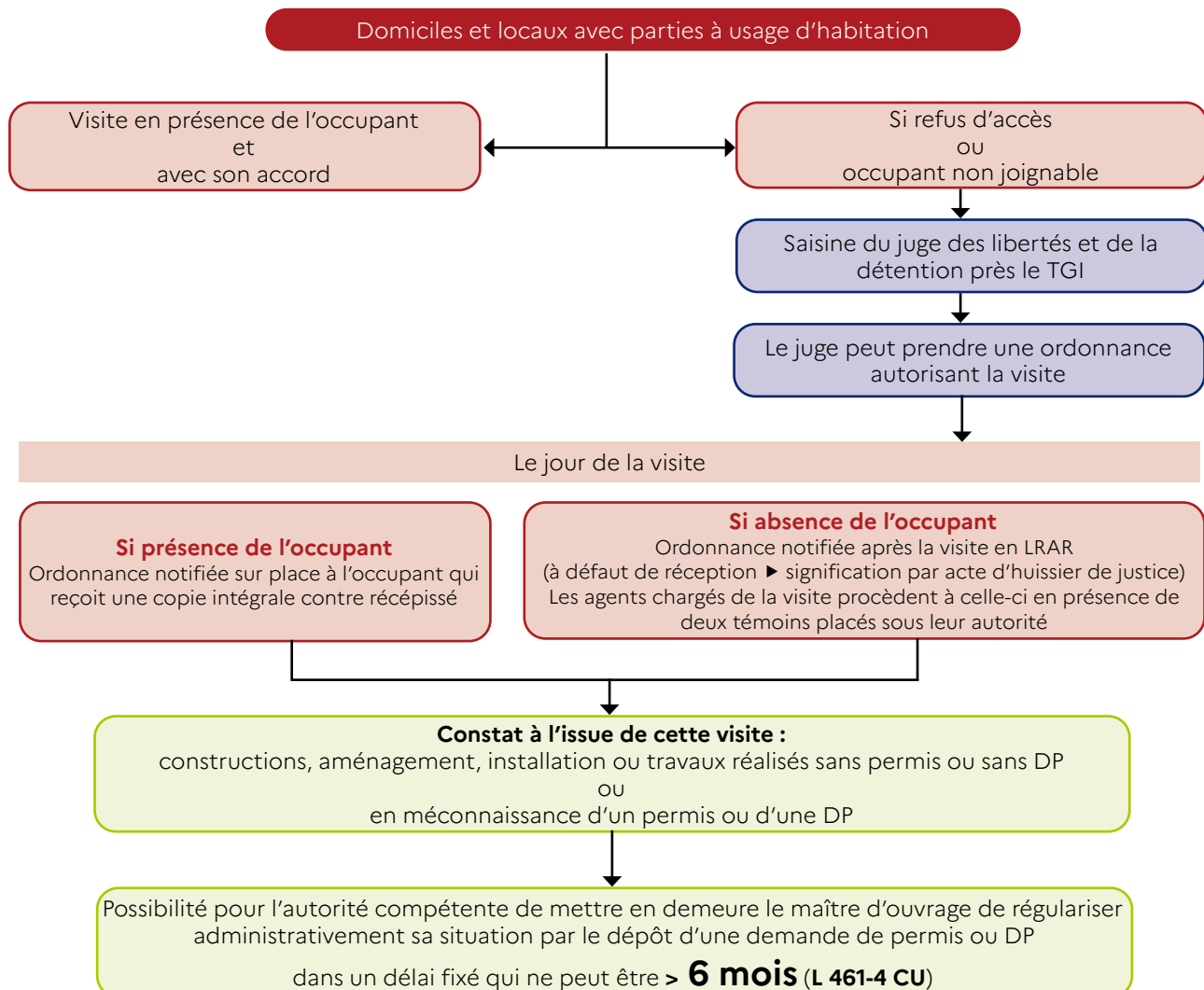
Droit de visite et de communication L. 461-1 CU

Permet à l'administration de vérifier la conformité des travaux en cours ou réalisés avec les règles locales ou nationales qui s'imposent.

S'exerce jusqu'à **6 ans** après la date d'achèvement des travaux.

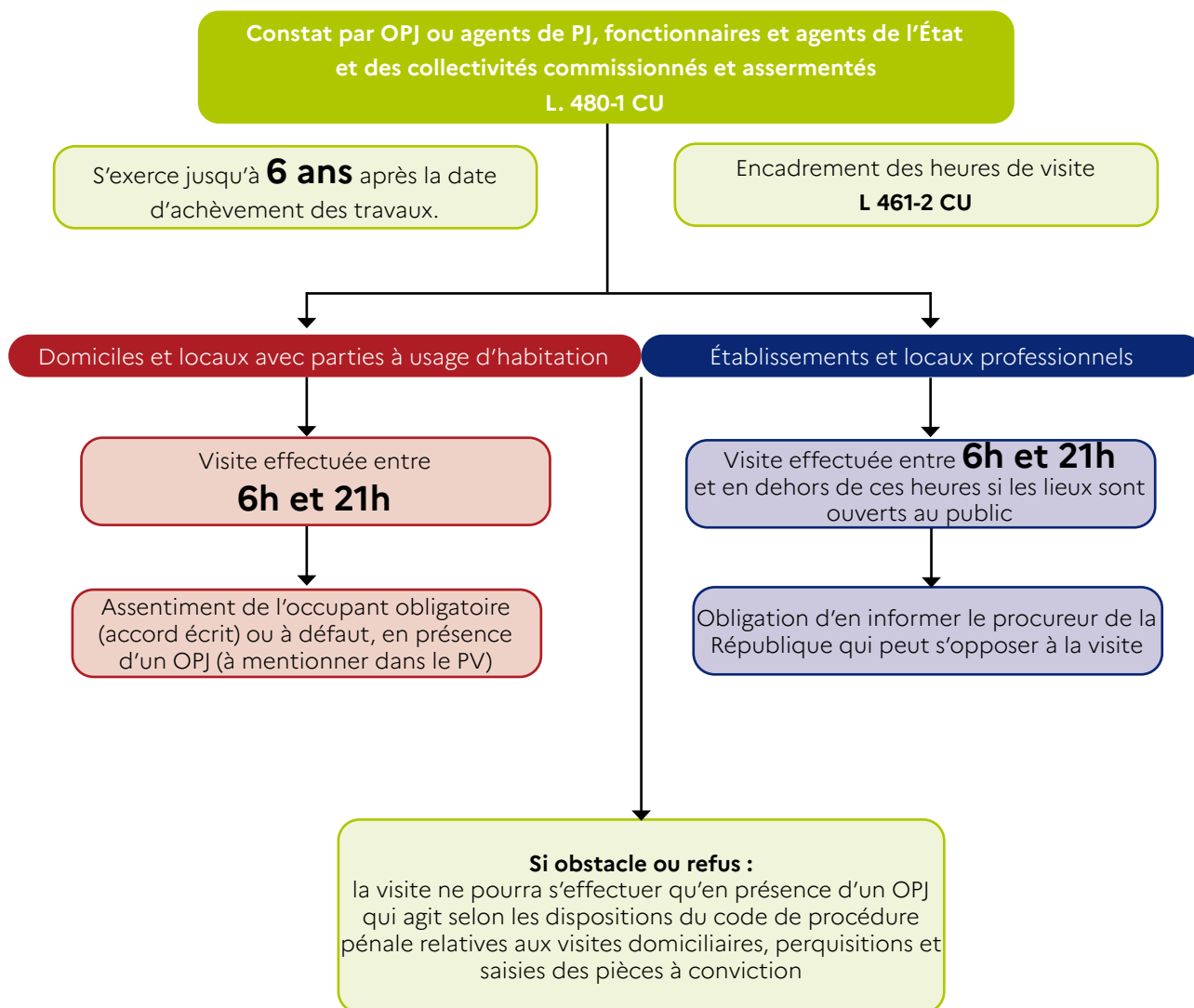
Encadrement des heures de visite
L 461-2 CU
Visite effectuée entre **6h et 21h** et en dehors de ces heures si les lieux sont ouverts au public

Particularités pour :



ANNEXE N°14 : droit de visite dans le cadre de la constatation des infractions – impact de la loi Elan

LOI ÉLAN ET DROIT DE VISITE APPLICABLE AUX INFRACTIONS AU CODE DE L'URBANISME (Titre VIII du livre IV du code de l'urbanisme)



Contact :

Direction départementale des Territoires et de la Mer du Calvados

10 boulevard du général Vanier - CS 75224 - 14052 CAEN CEDEX 4

Téléphone : 02 31 43 15 00

courriel : ddtm@calvados.gouv.fr

