



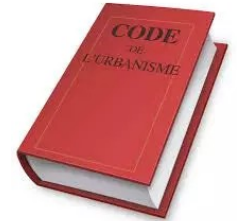
Le rôle des maires En matière d'urbanisme



INTRODUCTION

Volet pénal du droit de l'urbanisme vise à assurer le respect :

- Règles générales du droit de l'urbanisme (code de l'urbanisme)*
- Règlements locaux d'urbanisme (PLU, PLUi, RNU, cartes communales)*
- Autorisations d'urbanismes accordées par l'autorité compétente*



Les travaux ou utilisation du sol exécutés en méconnaissances des règles d'urbanisme constituent des délits sanctionnés aux articles L. 480-1 et L. 610-1 du code de l'urbanisme



Rappel du champ d'intervention de l'administration

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 avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs »

Article L 480-1 du code de l'urbanisme

« lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'EPCI, ont connaissance d'une infraction d'urbanisme, ils sont tenus d'en faire dresser procès verbal. »



« L'autorité compétente est tenue, en vertu des dispositions combinées des art. L. 480-1 et L.610-1, de dresser procès-verbal des infractions dont elle a connaissance et son refus d'user de ses pouvoirs de police en constatant l'infraction est illégal » TA Grenoble, 3 nov. 1999, Assoc. Les amis de Megève, No 97-2782



Les infractions en urbanisme

- Les infractions aux règles de procédure :

(réalisation de travaux sans autorisation ou en contradiction avec l'autorisation délivrée, commencer les travaux avant l'obtention du PC, procéder à un changement de destination sans avoir obtenu l'autorisation requise etc.)

Constructions nécessitant une autorisation d'urbanisme



- Les infractions aux règles de fond (atteinte aux règles nationales ou locales)

(Construire en infraction au, RNU, POS, PLU, PLUi, cartes communales (CC) de la loi littoral, aux prescriptions d'un plan de prévention des risques naturelles, aux prescriptions relatives aux Espaces Naturels Sensibles (ENS), aux prescriptions relatives aux règles de coupe et abattage dans un Espace Boisé Classé (EBC) etc.)

Constructions non autorisées par le règlement d'urbanisme





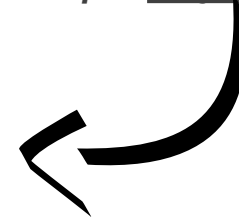
La connaissance d'une infraction

Signalement d'une infraction :

- émaner d'un tiers (plainte, dénonciation ...),
- émaner d'une association de protection de l'environnement,
- être liée à un contrôle de l'administration,



Si l'infraction n'est pas visible de la voie publique, elle peut également être connue par moyen perfectionné



Moyens de prévention et de détection d'une infraction :

- Par une information préventive donnée aux administrés (ex : lors du dépôt d'une demande d'autorisation),
- Par l'organisation de tournées de surveillance sur la commune,
- Par le récolement de travaux.

CAS PRATIQUE



Avant



Après



*Construction en cours d'une maison
individuelle*

Un voisin a signalé ces travaux à la mairie. Que faut-il faire dans ce cas ?





Les procédures

Le droit de visite



La loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié les conditions d'exercice du droit de visite en matière d'urbanisme.

Depuis son entrée en vigueur, le contexte d'une visite sur site peut-être :

- **Administratif** → afin de vérifier si les travaux sont bien conformes à la réglementation (art L. 461-1 du CU)
L'accord du propriétaire ou de l'occupant est indispensable.



Le préfet et l'autorité compétente [...] ou leurs délégués, [...] peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions [...] soumis aux dispositions du code de l'urbanisme afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations

- **Répressif** → en vue de constater une infraction (art L. 480-17 du CU).

Le constat d'une visite peut se faire :

- *Soit depuis le domaine public : (à mentionner dans le procès-verbal),*
- *Soit depuis une propriété voisine : (avoir le consentement écrit du voisin qui sera joint au procès-verbal).*
- *Soit à l'intérieur de la propriété ou de la construction du contrevenant (avec accord propriétaire ou occupant)*

Le droit de visite et de communication [...] s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux



Les procédures

Le droit de visite



*Le domicile est entendu comme le lieu, quel qu'il soit, où une personne, y compris une personne morale, a le droit de se dire chez elle, que ce lieu soit à **usage d'habitation, professionnel ou mixte**.*

Le domicile s'étend aux dépendances étroites et immédiates du lieu d'habitation comprises dans une même clôture (terrasse, jardin, balcon, etc..).

Important

Construction inachevée : L'accord du propriétaire n'est pas nécessaire car ça ne constitue pas un domicile.

Conditions cumulables pour pénétrer sur un chantier de construction aux fins de constatations d'une infraction :

- 1/ les travaux sont en cours (bâtiment non achevé),
- 2/ bâtiment ne constitue pas encore un domicile pour le propriétaire / l'occupant
- 3/ lorsque le chantier est clos et interdit au public, l'assentiment du directeur de chantier ou gardien doit être recueilli afin de pénétrer sur le site. ⇒



Visite des domiciles et des locaux professionnels :

Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 6h et 21h.

S'il s'agit de locaux professionnels, les visites peuvent être faites en dehors de ces horaires quand les lieux sont ouverts au public.



Les procédures

Le droit de visite

L'accord préalable de l'occupant est nécessaire pour effectuer une visite et des constatations à l'intérieur d'une propriété.

AUTORISATION D'ACCES SUR UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE

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



A défaut de consentement, la pénétration dans le domicile par un agent est susceptible de poursuite pour violation de domicile

REFUS DE PÉNÉTRER SUR UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Je soussigné(e) M, Mme, (nom, prénom)

reconnait 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

Autres (à préciser) :

.....tacle au droit de visite, infraction prévue et

Fait le
A
Signature



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.

CAS PRATIQUE -Suite



Avant



Maison située dans le périmètre délimité des abords, monument historique, objet de démolition sans autorisation

Après



Construction en cours d'une maison individuelle sans autorisation

Après vérification auprès de la mairie, il apparaît que les travaux de démolition et la construction de la maison neuve ont été réalisés sans autorisation. De plus, le terrain est situé en Zone UE concerné par un périmètre délimité des abords (monument historique).

Vous avez vérifié et constaté la réalisation des travaux.



Quelle procédure devez-vous mettre en place à ce stade ?



Les procédures

Le Procès verbal d'infraction

Quel délai pour constater une infraction ?



- Le Maire qui a connaissance d'une infraction doit intervenir **dans les meilleurs délais** afin de faire cesser cette infraction.

- Sauf cas particuliers, les infractions au code de l'urbanisme constituent des délits. Les délits se prescrivent par un délai de 6 ans.



Le PV fait obstacle à l'écoulement de la prescription pénale et permet de porter l'infraction à la connaissance du procureur compétent !

La date de clôture du PV fait courir un nouveau délai de prescription de 6 ans .



Les procédures

Le Procès verbal d'infraction

Qui est compétent en matière de constatation des infractions ?



Maire ou adjoint

Le maire ou ses adjoints, officiers de police judiciaire dans leur commune



Officiers ou agents de police judiciaire

Police nationale ou gendarmerie : agents relevant de l'article 16 du code de procédure pénale



Agents de l'État

Les fonctionnaires et agents de l'État doivent être **commissionnés et assermentés**
(DDTM)



Agent de la collectivité

Les fonctionnaires et agents de la commune ou des services instructeurs doivent être **commissionnés et assermentés**



Le procès-verbal d'infraction



Qui est compétent en matière de constatation des infractions ?



Agent de la
collectivité

Les fonctionnaires et
agents de la commune
ou des services
instructeurs doivent
être **commissionnés et
assermentés**

Dans le cadre d'une convention, le maire exerce une autorité fonctionnelle sur les agents de l'EPCI. Il peut donc leur déléguer certains pouvoirs administratifs, tels que l'instruction ou les visites de récolement. ..

En revanche, il ne peut pas déléguer ses prérogatives liées à la police de l'État en tant qu'officier de police judiciaire.

Les agents commissionnés conformément à l'article L.480-1 du code de l'urbanisme doivent être placés sous l'autorité hiérarchique de l'autorité administrative compétente pour délivrer l'arrêté de commissionnement. **Ainsi, un maire ne peut pas commissionner un agent public qui relève fonctionnellement d'un établissement public de coopération intercommunale.**



Les procédures

Le Procès verbal d'infraction

Les personnes poursuivables



◆ Art L.481-4 alinéa 2 du CU

Les peines encourues pour les infractions au droit de l'urbanisme sont prononcées à l'encontre **des utilisateurs du sol, des bénéficiaires des travaux**, des **architectes**, des **entrepreneurs** ou autres **personnes responsables de l'exécution desdits travaux**.

Ces personnes peuvent être :

- des **personnes physiques** (propriétaire, nu-propriétaire, locataire, vendeur, acquéreur) ;
- des **responsables d'une société** (dirigeant, gérant, mandataire) ;
- des **personnes responsables de l'exécution des travaux** (architecte, promoteur immobilier, maître d'ouvrage, entrepreneur, syndic gérant d'un immeuble) ;
- des **personnes morales** (société, association).

◆ Art L.480-2 du CU

« **les personnes morales peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues par l'article L 121-2 du CP** » : **faute commise pour le compte de la personne morale, et par organe ou représentant** »



Les procédures

Le Procès verbal d'infraction

Comment dresser un procès verbal ?



- Le PV constitue le **point de départ de la procédure pénale**.
- Le PV doit être transmis **sans délai** au procureur de la république (avec *une lettre de transmission*) et pour information faire l'objet d'une copie DDTM (police urbanisme) et DDFIP/DRFIP (taxe d'urbanisme).
- Pas de transmission du PV au contrevenant (article 11 CPP secret de l'enquête et de l'instruction)



Le PV doit mentionner, le cas échéant, le refus du propriétaire de laisser entrer l'agent sur le terrain.



Les procédures

Le Procès verbal d'infraction

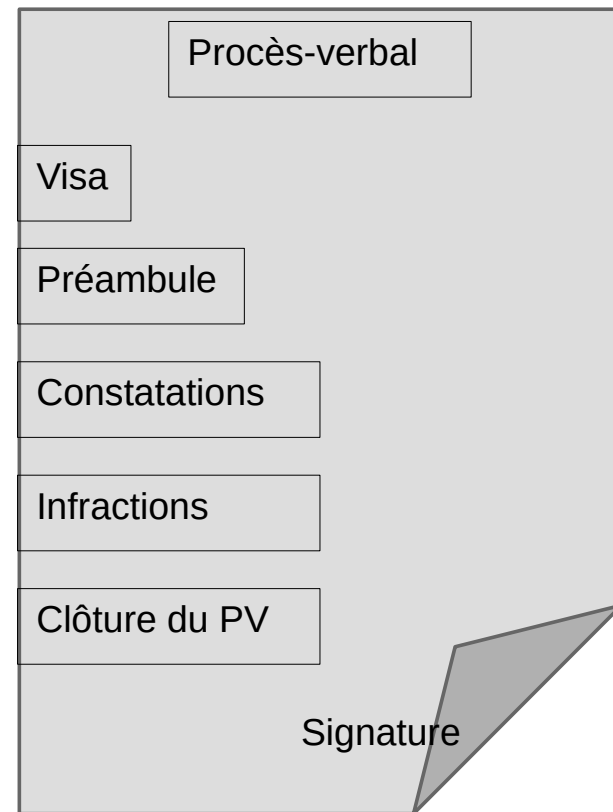
Doit mentionner **les noms et prénoms** et **qualité de l'agent verbalisateur**, l'indication des lieux et date de sa prestation de serment, **l'heure et la date du constat**, Il doit être **signé par l'agent ayant constaté personnellement les faits**

Doit mentionner : **Adresse, références cadastrales** du terrain d'assiette des travaux litigieux ; **règles d'urbanisme applicables** (PLU, PLUi...) **servitudes d'utilité publiques, nature de la construction et des matériaux, dimensions**

Doit mentionner les éléments de droit suivant : le ou les **textes d'urbanisme enfreints**, la **qualification pénale** qui en découle et l'indication du **code NATINF** attaché à l'infraction



Il doit respecter les conditions de forme et de fond afin d'éviter toutes irrégularités.



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 :

Énumérer 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

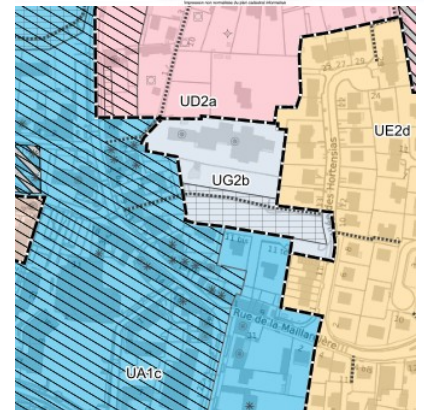
Signature
Prénom **NOM**



Les procédures

Les annexes au Procès verbal d'infraction

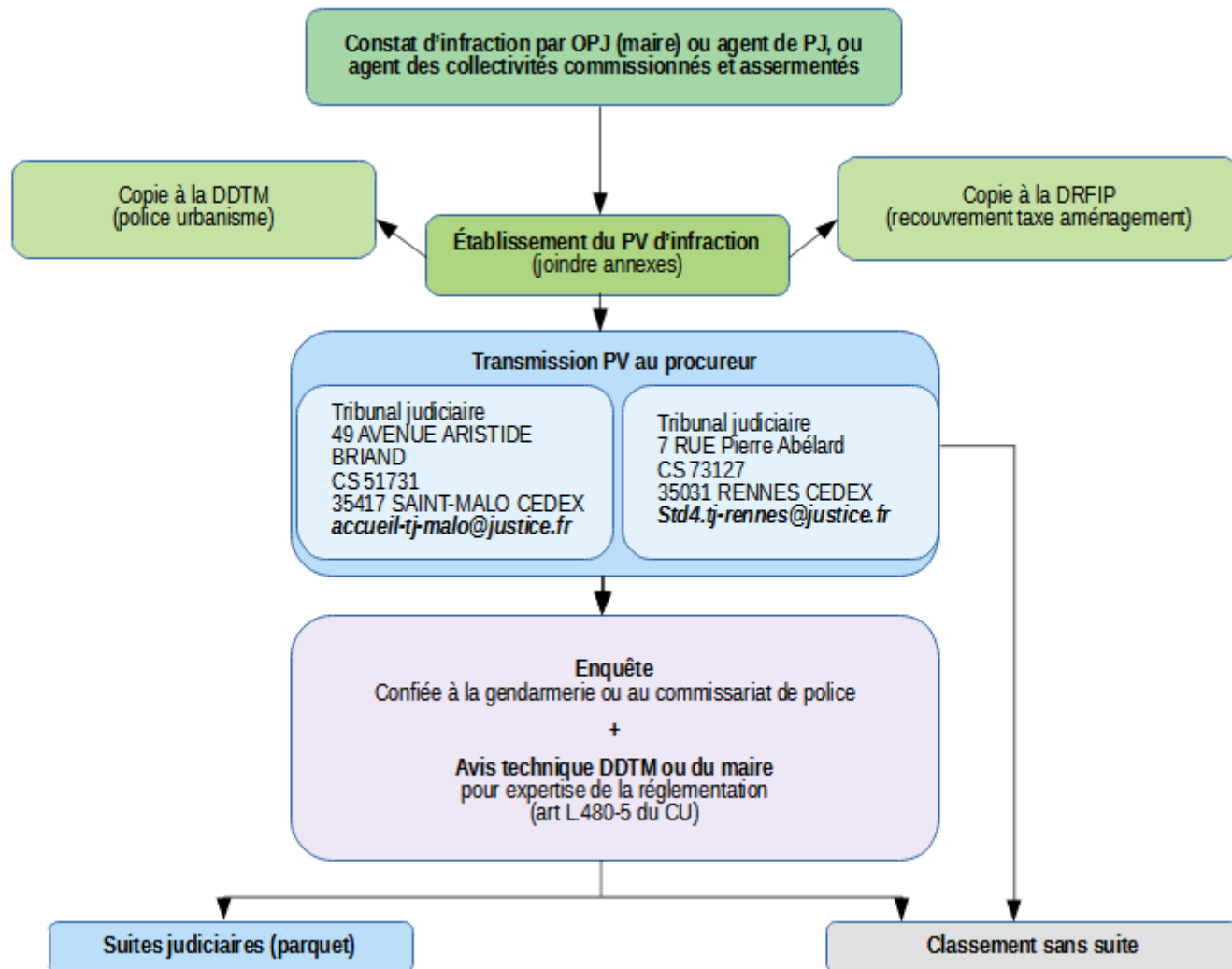
- Planches photographiques
- Plans,
- Relevé cadastral,
- Extrait du PLUi concerné
- Les autorisations d'urbanisme si concernées



MAIRIE de LES ROCHES DE CONDRIEU		PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Demande déposée le [REDACTED] 2019 et complétée le [REDACTED] 2019		N° PC 038 [REDACTED]
Par : Monsieur, Madame [REDACTED]		Surface de plancher : 90 m ²
représenté par :		
Demeurant à :		
Sur un terrain sis à :		
38370 LES ROCHES DE CONDRIEU		
Nature des Travaux : Construction d'une maison d'habitation		

Le Maire de la Commune de LES ROCHES DE CONDRIEU

VU la demande de permis de construire susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants



CAS PRATIQUE -Suite



Avant



Maison située dans le périmètre délimité des abords, monument historique, objet de démolition sans autorisation

Après



Construction en cours d'une maison individuelle sans autorisation

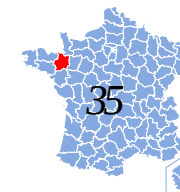
*Vous avez rédigé un procès-verbal que vous avez transmis au procureur, et vous avez adressé un courrier au contrevenant pour l'informer de l'établissement du PV. **Pourtant, malgré cela, le contrevenant poursuit toujours ses travaux !***

Quelle procédure devez-vous mettre en place à ce stade ?



Les procédures

L'Arrêté Interruptif de Travaux (AIT)



Lorsque les travaux sur le terrain se poursuivent après avoir dressé PV d'infraction, il est possible d'enjoindre le mis en cause d'arrêter ces travaux par l'édition d'un AIT (art L.480-2 du CU).

Cet AIT permet de prévenir, même partiellement, le préjudice causé à l'intérêt général et d'éviter une condamnation à démolition, complexe à mettre en œuvre.

L'AIT doit être pris sous 3 conditions cumulatives :

- Après établissement d'un PV constatant l'infraction
- A la condition que les travaux ne soient pas achevés
- Lorsque l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée

L'AIT est une mesure de police qui nécessite **une procédure contradictoire**.

Le non-respect de cette procédure contradictoire entraîne l'annulation de la décision (art L 121.1 et L. 122.1 du code des relations entre le public et l'administration).



Le maire est l'autorité compétente de principe pour prendre l'AIT. C'est une faculté et non une obligation hormis dans les situations suivantes :

- en cas de construction sans autorisation,
- en cas de construction malgré une décision de justice ordonnant la suspension de l'exécution de l'autorisation d'urbanisme.



Dans ces deux cas, le maire est en situation de compétence liée, c'est à dire tenu de prendre AIT !

L'AIT est un acte pris au nom de l'État, il est exécutoire sans délai .
Une copie doit être adressée au Préfet

Les procédures

L'Arrêté Interruptif de Travaux (AIT)

L'AIT doit comporter les mentions suivantes :

Le rappel des dispositions législatives ou réglementaires enfreintes.

L'exposé des préjudices qui résulteraient de la poursuite des travaux.

Indication des voies et délais de recours.

Le visa du PV d'infraction et la description détaillée des infractions.

Le visa de la procédure contradictoire préalable à l'AIT.

En principe, les travaux doivent être interrompus dès notification de l'AIT. Le non-respect d'un AIT constitue un délit et les personnes visées risquent des sanctions pénales sévères (trois mois de prison et/ou 75 000€ d'amende, article L 480-3 du code de l'urbanisme).



ARRÊTÉ MUNICIPAL [REDACTED]

ARRÊTE INTERRUPTIF DE TRAVAUX PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE L'ETAT

Le Maire de [REDACTED]

VU l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme,
VU les articles L. 480-4 et L. 421-1 du Code de l'urbanisme,
VU le Code général des collectivités territoriales,
VU le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2020, modifié par [REDACTED] règlement de la zone [REDACTED]
VU le procès-verbal d'infraction dressé le 31 mai [REDACTED] Agent de Police Judiciaire Adjoint,
VU la lettre en date du 14/06/2024 réceptionnée le 15/06/2024 par [REDACTED] invitant le bénéficiaire des travaux à produire ses observations dans un délai de 15 jours.
VU l'absence de réponse de l'intéressé,
CONSIDERANT l'absence de permis de construire et de démolir pour une habitation sur parcelles cadastrées [REDACTED]
CONSIDERANT la maison en cours de construction : construction en brique rouge, les 4 murs sont montés, la toiture n'a pas encore débuté.
CONSIDERANT que ces travaux sont réalisés en violation des articles : L. 421-1, L. 421-2, L. 421-3 du Code de l'urbanisme,
CONSIDERANT que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire sur les parcelles 158, 159 et 359 étant situées dans le Périmètre Délimité des Abords de l'église St [REDACTED]
CONSIDERANT qu'il est de l'intérêt général que les travaux soient interrompus.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
Monsieur [REDACTED] MENT Lorry, propriétaires et bénéficiaires des travaux en violation des articles L. 480-4 et L. 480-4-1 du Code de l'urbanisme, demeurant 14 la Haie Gervais, 35220 Châteaubourg, sont mis en demeure de cesser immédiatement les travaux de construction entrepris sur l'unité foncière cadastrée section [REDACTED] n° 4, les Thébaudes à [REDACTED]

Les procédures

L'Arrêté Interruptif de Travaux (AIT)



Les mesures de coercition

En cas de poursuite des travaux malgré la notification de l'AIT, le maire peut prendre « toutes les mesures de coercition nécessaires » (article L 480-2 du code de l'urbanisme) afin d'assurer l'application de l'acte.

En effet, La poursuite de travaux malgré un AIT, constitue **une nouvelle infraction** devant faire l'objet d'un nouveau procès-verbal qui doit être transmis au procureur. Il est conseillé de joindre à cet acte de nouvelles photos afin de comparer la situation au moment de la prise de l'AIT et après.

Important

Les mesures de coercition peuvent être :

- La pose de scellés,
- La saisie du matériel de chantier,
- la saisie des matériaux de construction.

Ces actions sont accompagnés d'un PV relatant la visite des lieux, l'inventaire exhaustif du matériel utilisé ou la liste des matériaux saisis.



En pratique, l'appui des forces de police/gendarmerie est vivement recommandé à ce stade !



Les procédures

L'Arrêté Interruptif de Travaux (AIT)

La fin de l'interruption des travaux

L'AIT peut-être retiré dans les cas suivants :

Les travaux ont été mis en conformité ou régularisés



Le préfet¹ ou le maire² a sollicité le retrait de l'arrêté



L'AIT a été annulé par le juge administratif



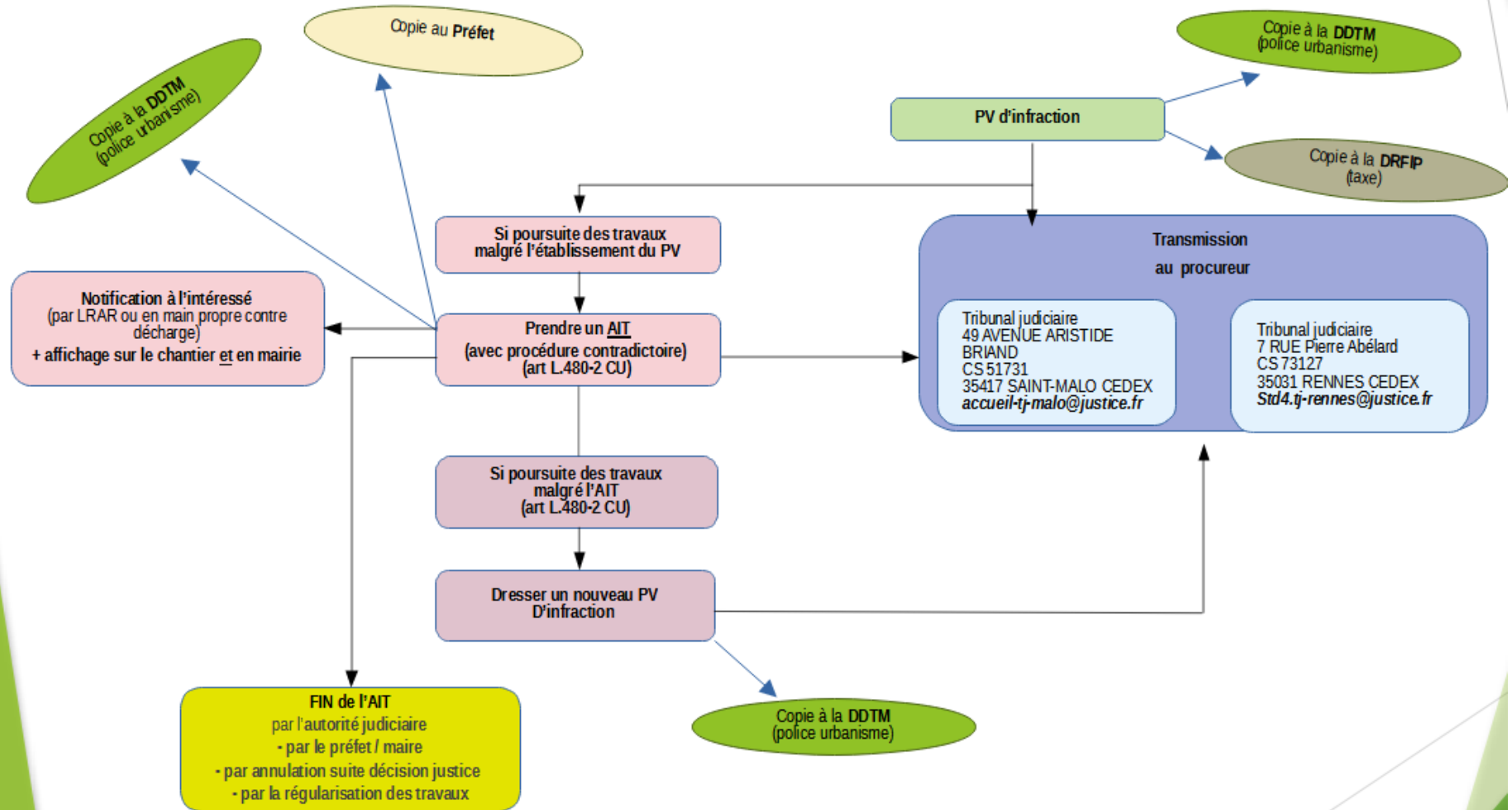
L'affaire a été classée par le procureur



¹ Le préfet peut prendre un arrêté portant retrait d'un arrêté interruptif de travaux

² Le maire peut prendre un arrêté portant abrogation d'un arrêté interruptif de travaux

Schéma d'un Arrêté Interruptif de Travaux (AIT)



CAS PRATIQUE -Suite



Avant



Maison située dans le périmètre délimité des abords, monument historique, objet de démolition sans autorisation

Après



Construction en cours d'une maison individuelle sans autorisation

Vous avez pris un arrêté interruptif de travaux (AIT) que vous avez transmis au procureur et que vous avez notifié au contrevenant et affiché sur le chantier et en mairie.

Quelle procédure, à ce stade, pouvez-vous mettre en place en parallèle à la procédure pénale ?



Les procédures



Renforcement des pouvoirs du maire



La loi engagement et proximité

Selon l'article 48 de la loi du 27/12/2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à proximité de l'action publique, un maire (ou président d'EPCI compétent) peut sanctionner administrativement un contrevenant.

*Ce dispositif complète en amont, les dispositions pénales du droit à l'urbanisme qui s'inscrivent dans un temps long et permettent de réduire le recours aux procédures pénales et donner à l'autorité compétente la possibilité **d'agir plus rapidement**.*



Renforcement des pouvoirs du maire

La mise en demeure (**L 481-1 du code de l'urbanisme + décision du conseil d'état du 22/12/2022**)

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 (durée d'un an maximum) en fonction de la nature de l'infraction et des moyens pour y remédier.

Ainsi, dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale et indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, l'autorité compétente peut **mettre en demeure le contrevenant**, après avoir recueilli ses observations, selon la nature de l'irrégularité constatée et les moyens permettant d'y remédier :

- soit de **solliciter l'autorisation ou la déclaration nécessaire**,
- soit de **mettre la construction, l'aménagement, l'installation ou les travaux en cause en conformité avec les dispositions dont la méconnaissance a été constatée, y compris, si la mise en conformité l'impose, en procédant aux démolitions nécessaires.**

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)

CAS PRATIQUE -Suite



Avant



Maison située dans le périmètre délimité des abords, monument historique, objet de démolition sans autorisation

Après



Construction en cours d'une maison individuelle sans autorisation

Vous avez pris un arrêté de mise en demeure, lui demandant de procéder aux opérations nécessaires pour mettre les travaux en conformité ou de déposer une demande de permis de construire dans un délai 2 mois.

A l'issue de ce délai, aucune régularisation n'a été effectuée.

Quelle procédure pouvez-vous mettre en place ?



Renforcement des pouvoirs du maire



L'astreinte administrative (L 481-2 du code de l'urbanisme)

Pour être pleinement efficace, la mise en demeure peut être assortie d'une astreinte administrative qui peut :

- soit être prévue dans la rédaction de l'arrêté de mise en demeure,***
- soit faire l'objet d'un arrêté spécifique à l'issue du délai imparti de la mise en demeure***

Le montant de l'astreinte administrative peut aller jusqu'à 500 €/jour de retard sans excéder un plafond total de 25 000 €.

Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées par trimestre échu au bénéfice de la commune et de l'EPCI.

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

Il devra rappeler que l'astreinte court jusqu'à la justification de la régularisation.

Cette mesure nécessite la mise en place de la procédure contradictoire préalable prévue à l'article L 122-1 du code des relations entre le public et l'administration.



L'astreinte administrative (L 481-2 du code de l'urbanisme)



Qui peut être visé par l'astreinte ?

L'astreinte peut être prononcée à l'encontre de toutes les personnes susceptibles d'être pénalement poursuivies pour une infraction au droit de l'urbanisme.

En effet, en vertu de l'article L. 480-4 alinéa 2 du code de l'urbanisme, dont le champ d'application est identique à celui de l'article L. 481-1, ces personnes peuvent être les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou d'autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

L'article L.481-1 exigeant qu'un procès-verbal d'infraction soit dressé pour mettre en œuvre la procédure d'astreinte administrative, c'est ce dernier qui permettra d'identifier la ou les personnes pénalement responsables, lesquelles pourront également être visées par l'astreinte administrative. Le champ matériel de l'astreinte administrative étant d'ailleurs calibré sur celui d'infractions pénales en droit de l'urbanisme (cf. article L.481-1), admettre qu'une astreinte puisse viser une personne non désignée par le procès-verbal reviendrait à admettre une inexactitude dans la désignation du responsable de l'infraction, voire une infraction non constatée. En vertu de la jurisprudence sur ce sujet, cette lacune serait alors susceptible d'engager la responsabilité du maire, agissant, en matière pénale, en tant qu'agent de l'État

*Pour ces diverses raisons il n'est donc pas possible d'engager une astreinte administrative à l'encontre d'une personne qui n'aurait pas été visée par ce procès-verbal. **Toutefois si toutes les personnes visées par le procès verbal peuvent être mises en demeure de régulariser la situation sous astreinte administrative, il appartient à l'autorité administrative qui met en place la procédure d'astreinte de désigner la ou les personnes (physique ou morale) visées par le procès-verbal pouvant effectivement effectuer les travaux de mise en conformité.***

Il n'est pas nécessaire que toutes les personnes visées par le procès-verbal soient également visées par l'astreinte, mais la ou les personnes visées par l'astreinte devront nécessairement avoir été visées par le procès-verbal.

L'astreinte administrative (L 481-2 du code de l'urbanisme)



Comment liquider l'astreinte administrative?

*Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées par **trimestre échu** au bénéfice de la commune et de l'EPCI.*

*Avant prendre un **arrêté de liquidation trimestrielle des astreintes administratives**, il faudra envoyer **un courrier de procédure contradictoire préalablement à la liquidation de l'astreinte administrative !***

Les procédures

Renforcement des pouvoirs du maire



La consignation (L 481-3 du code de l'urbanisme)

En cas d'inexécution par le contrevenant des injonctions de la mise en demeure la loi a également créé un mécanisme de consignation qui permet d'imposer à l'intéressé une consignation entre les mains du comptable public, dont la somme est équivalente au montant des travaux à réaliser.

Cette somme sera restituée au contrevenant au fur et à mesure de l'exécution des régularisations.

Cette mesure nécessite la mise en place de la procédure contradictoire préalable prévue à l'article L 122-1 du code des relations entre le public et l'administration.

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.)

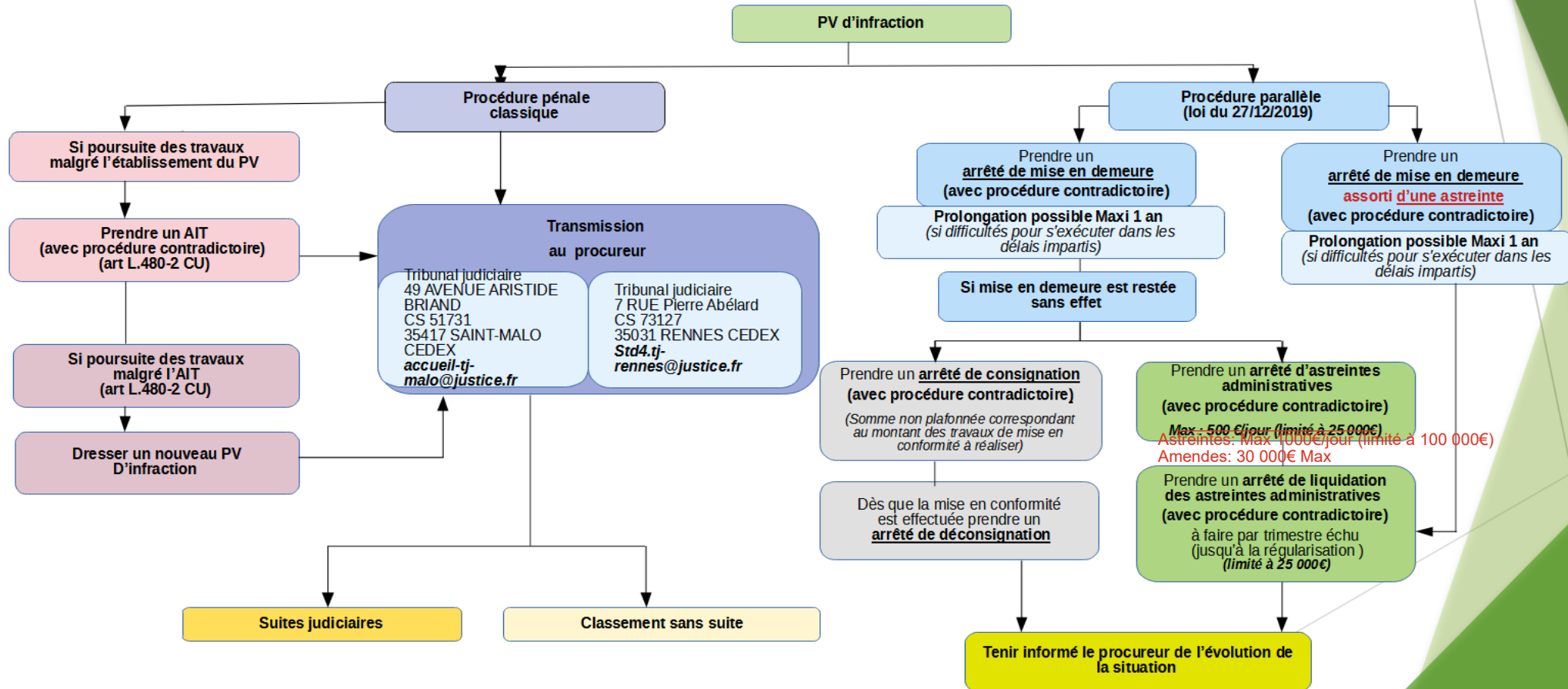


La déconsignation (L 481-3 du code de l'urbanisme)

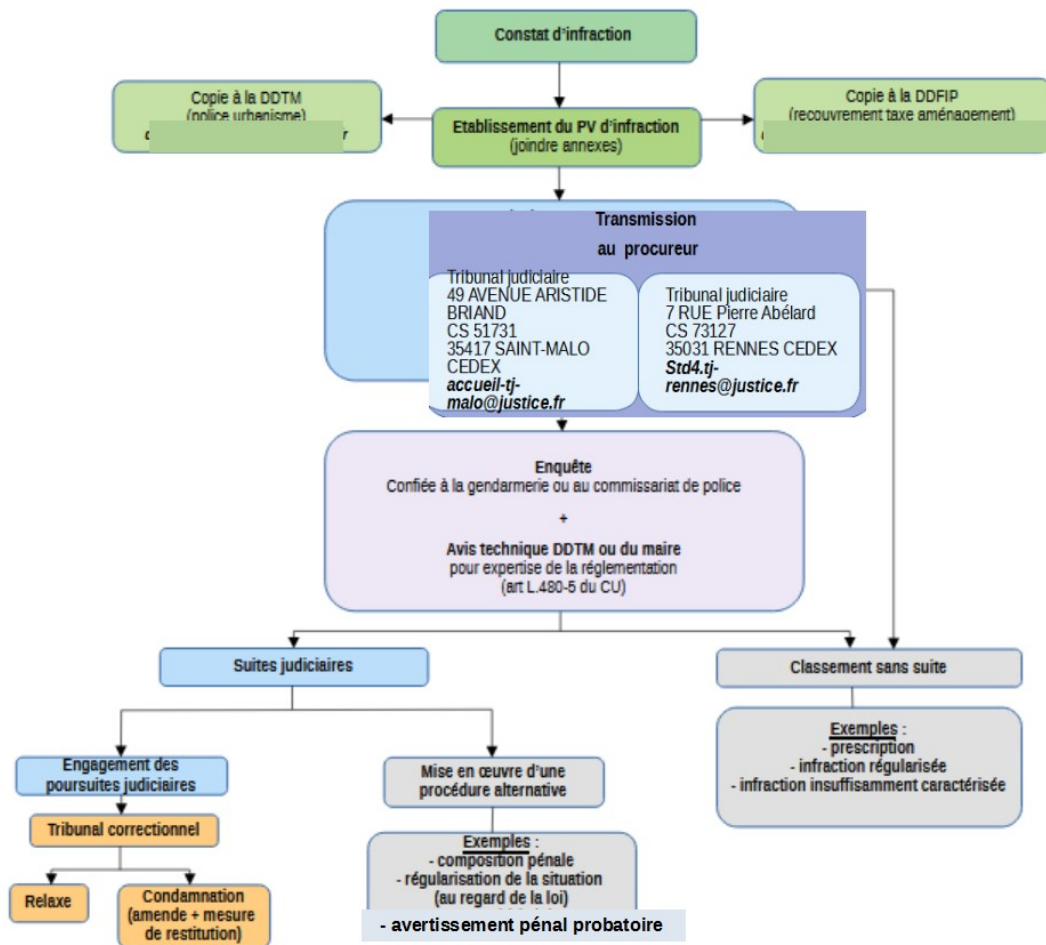


*La somme consignée, sans plafond, est restituée progressivement à l'intéressé au fur et à mesure de la mise en œuvre des mesures prescrites, par le biais d'un **arrêté de déconsignation administrative**.*

Schéma simplifié de la mise en oeuvre des pouvoirs de police du maire



SANCTIONS PÉNALES




CONTACTS




DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE


DDTM (police urbanisme)

Sarah GUILLAUDEUX

 02.99.02.32.52

 ddtm-contentieux-urba@ille-et-vilaine.gouv.fr

DDFIP d'Ille-et-Vilaine (taxes)

 drfip35@dgifp.finances.gouv.fr

*Pour demander le suivi des dossiers
d'infractions :*

*Contactez le bureau d'ordre du tribunal
judiciaire :*

bo.tj-rennes@justice.fr





Ressources documentaires

Des modèles pré-rédigés sont disponibles sur le site de la préfecture d'Ille-et-Vilaine. En complément, un guide de la police de l'urbanisme répond à la plupart des questions relatives à la procédure à suivre.

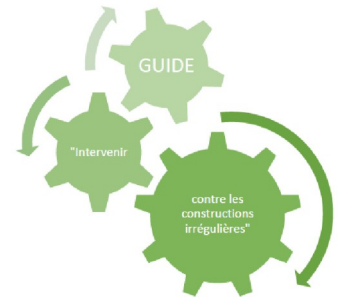
Ces ressources sont accessibles à l'adresse suivante :

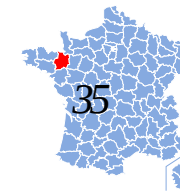
<https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Relations-avec-les-collectivites-territoriales/Urbanisme-et-droit-des-sols/Police-de-l-urbanisme2>



Si les modèles souhaités ne figurent pas sur le site de la préfecture, il convient de contacter directement le service concerné :

ddtm-contentieux-urba@ille-et-vilaine.gouv.fr





Merci de votre attention