



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires de la Charente**

La police de l'urbanisme comment l'appliquer ?

Communication auprès des élus locaux de la Charente

CONTEXTE - CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'application de la loi ALUR et de la loi NOTRE a modifié sensiblement les missions de la filière ADS de la DDT qui sont dorénavant orientées vers le conseil et l'accompagnement des collectivités.

L'instruction relative aux missions de la filière ADS dans les services de l'État et aux mesures d'accompagnement des collectivités locales pour l'instruction autonome des autorisations d'urbanisme signée par Madame la ministre le 3 septembre 2014 précise en particulier la mission de supervision de la police de l'urbanisme.

CONTEXTE - CADRE RÉGLEMENTAIRE

La situation impose une véritable stratégie sous l'autorité du préfet et du procureur pour lutter contre les phénomènes des constructions illégales. La DDT vient en appui des élus locaux dans cette action.

Les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont accomplis au nom de l'État. »

Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014,

Par ailleurs, la récente loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a instauré un nouveau dispositif de mise en demeure administrative des contrevenants qui vient compléter les moyens à disposition des autorités locales.

La présente session a pour objectif de former et accompagner les élus en charge de cette mission.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'article 134 de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, contient un volet relatif à la mise en œuvre de la police de l'urbanisme et de sa supervision.

*« La police est une mission essentielle, elle consiste à vérifier *in situ* l'achèvement des travaux et à verbaliser le cas échéant les constructions réalisées sans demande d'autorisation ou en infraction à l'autorisation, échappant donc au contrôle de légalité. »*

Articles L461-1 et L480-1 du CU

1. LES AUTORISATIONS D'URBANISME

L'autorisation d'urbanisme est un acte préalable à tout commencement de travaux, dès lors que ces derniers y sont assujettis.

Les occupations du sols sont soumises à formalité administrative

- Les constructions
- Les travaux
- Les installations et aménagements
- Les démolitions

Selon la nature, la localisation et l'importance des travaux, constructions ou aménagement, il convient de déposer :

- Une déclaration préalable de travaux
- Un permis de construire
- Un permis d'aménager
- Un permis de démolir

1. LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Les travaux peuvent être autorisés s'ils sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives :

- À l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions,
- À l'aménagement de leurs abords.

Les autorisations d'urbanisme ont pour objet de vérifier que le projet est conforme :

- **Aux règles d'urbanisme nationales** : règlement national d'urbanisme, articles d'ordre public,
- **Aux règles d'urbanisme locales** : Plan Local Urbanisme (i) ou carte communale, lotissement, ZAC,
- **Aux servitudes d'utilité publiques** : préventions des risques, sites naturels, monuments historiques, etc.

Des infractions sont constatées sur votre commune ?

Le code de l'urbanisme par l'article L.480-1 dispose
d'une procédure pour les réprimer

=

Le procès-verbal

2. CONNAISSANCE D'UNE INFRACTION

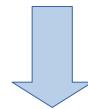
En matière de police de l'urbanisme, la connaissance de l'infraction émane principalement d'une ou d'un :

- Signalement par un tiers, identifié, résidant ou non sur la commune,
- Saisie d'une association,
- Demande de toute autorité ou services administratifs,
- Procédure de récolement après le dépôt d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux,
- Droit de visite ou de communication exercé au titre du code de l'urbanisme.

2. CONNAISSANCE D'UNE INFRACTION

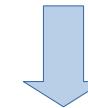
Le procès-verbal est l'outil indispensable pour bien débuter une procédure pénale suite à une présomption d'infraction

Quelles infractions ?



- Travaux sans autorisation d'urbanisme,
- Travaux non conformes à l'autorisation délivrée,

Quand intervenir ?



- En cours des travaux
- Le constat d'infraction peut s'effectuer durant une période de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux (construction en état d'être affectée à l'usage auquel elle est destinée),
- Si aucun PV n'est dressé dans ce délai, le ministère public ne peut exercer l'action publique.

2. CONNAISSANCE D'UNE INFRACTION

Lorsque l'administration a connaissance d'une infraction (quelle qu'en soit la gravité), elle doit dresser un procès-verbal.

Cette obligation découle 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 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.»

L'inaction ou l'intervention tardive d'agents ou d'autorités publics informés d'une infraction peut engager la responsabilité de l'administration, si cette infraction génère un préjudice pour une personne.

2. CONNAISSANCE D'UNE INFRACTION

Un doute sur le délai de prescription ?

En cas de doute ou non connaissance du délai de prescription le procès-verbal doit être édicté.

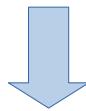
Il revient au procureur de la République ou au tribunal d'apprécier la réalité de la prescription de l'infraction.

Dans le cadre d'une procédure, il peut être fait usage de photo satellite (type Google maps) pour approcher la date de l'achèvement des travaux.

2. CONNAISSANCE D'UNE INFRACTION

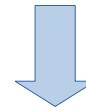
Le procès-verbal est l'outil indispensable pour bien débuter une procédure pénale suite à une présomption d'infraction

Qui est compétent ?



- Le maire ou un adjoint d'officier de police judiciaire,
- Un fonctionnaire de la collectivité ou de l'État, commissionné et assermenté à cet effet,
- Un officier de police judiciaire de la gendarmerie ou de la police nationale.

Qui est concerné ?



- Le bénéficiaire des travaux,
- Le propriétaire des sols,
- Le responsable de l'exécution des travaux

3. CONSTATATION D'UNE INFRACTION

l'exercice du droit de visite

Avant de dresser un procès-verbal, il est recommandé, d'avertir le mis en cause de la date et l'heure à laquelle les constatations seront effectuées.

Son autorisation écrite doit lui être impérativement demandée avant de pouvoir pénétrer sur sa propriété.

En cas de refus d'accès, un procès-verbal pourra être établi depuis le domaine public.

Important:

Le procès-verbal doit impérativement respecter les conditions de forme et de fond afin d'éviter les irrégularités et fragilités pouvant rendre inefficace toute procédure.

3. CONSTATATION D'UNE INFRACTION

Quels effets du procès-verbal ?

- Fixe le point de départ des poursuites par le procureur de la République,
- Interrompt la prescription de l'action publique,
- Permet au maire de prendre un AIT si besoin,
- Initie la procédure de taxation au titre de la fiscalité de l'aménagement avec une pénalité majorant de 80 % la valeur due initialement.

3. CONSTATATION D'UNE INFRACTION

Vigilance particulière du procès-verbal ?

Le procès-verbal n'est pas communicable aux tiers ou au contrevenant.

Il est soumis au secret de l'instruction.

3. CONSTATATION D'UNE INFRACTION

Que doit mentionner le procès-verbal ?

- La qualité et l'identité du verbalisateur,
- L'heure, la date, le lieu du constat,
- La nature de l'infraction, la référence aux textes de loi et réglementation concernées,
- Le code NATinf attaché à l'infraction,
- L'autorisation de pénétrer ou non sur la propriété,
- Les photos, relevé cadastral,
- Les différents plans, documents d'urbanisme (extraits)

3. CONSTATATION D'UNE INFRACTION

Le fait d'exécuter des travaux en infraction peut aboutir :

Classement
sans suite

Déclenchement
de l'action publique

Mise en œuvre
d'une procédure alternative

- Infraction prescrite ,
-non caractérisée,
- auteur non identifié
- régularisation intervenue
- mise en conformité des lieux

- Citation directe
- Convocation OPJ
- Plainte préalable dans certains cas

Si des poursuites sont engagées devant le tribunal,
il est recommandé que la collectivité se constitue partie civile.
Cela oblige le procureur à poursuivre le mis en cause.

- Rappel à la loi :

Convocation de l'auteur devant le délégué du procureur

- Composition pénale : Une sanction est proposée .
Si accord et exécution de la sanction l'action publique est
éteinte.

- Médiation pénale : Recherche d'une solution
négociée entre les parties si une telle mesure permet
d'assurer la réparation du dommage causé à la victime, de
mettre fin au trouble, de contribuer au reclassement de
l'auteur.

- Comparution sur reconnaissance de culpabilité
(Art 495-7 CPP)

Des travaux sont entrepris
illégalement sur votre
commune ?

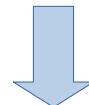
Le code de l'urbanisme par l'article L.480-2 dispose
d'une procédure pour les
stopper immédiatement

Le PV ne suffit pas pour stopper les travaux en cours

4. INTERRUPTION DE TRAVAUX

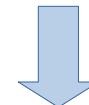
L'arrêté interruptif de travaux (AIT) est l'outil administratif pour stopper des travaux illégaux

Quelles conditions pour engager un AIT ?



- Une infraction à l'urbanisme,
- L'existence d'un PV de constatation d'infraction,
- Les travaux ne doivent pas être achevés,
- Le juge pénal ne doit pas avoir rendu sa décision.

Quand intervenir ?

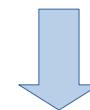


- Le plus tôt possible, dès la constatation de l'infraction et avant que les travaux ne soient achevés. (Il faut avoir fait le PV et procédure contradictoire en amont).
- Dans tous les cas , le juge pénal prend en compte la rapidité à agir de l'autorité administrative pour prononcer la remise en état des lieux.

4. INTERRUPTION DE TRAVAUX

L'arrêté interruptif de travaux (AIT) est l'outil administratif pour stopper des travaux illégaux

Quels effets de l'AIT ?



- L'AIT oblige le contrevenant à interrompre immédiatement les travaux (sous peine d'amende / et emprisonnement), cette inobservation est constatée par un nouveau PV.
- L'autorité administrative peut prendre des mesures coercitives pour assurer l'application de l'AIT (appositions de scellés, saisie de matériels de chantier et des matériaux),
- Le contrevenant peut être mis en demeure de prendre des mesures nécessaires à la sécurité des personnes et des biens.

4. INTERRUPTION DE TRAVAUX

L'arrêté interruptif de travaux (AIT) est l'outil administratif pour stopper des travaux illégaux

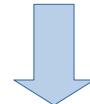
Quelles étapes à la procédure ?

- Présence du PV de constatation,
- Procédure contradictoire pour recueillir les observations du contrevenant sauf en cas d'urgence. Toutefois il est préconisé de maintenir cette procédure,
- AIT est exécutoire de plein droit,
- Notification de l'AIT au contrevenant,
- Transmission du PV et AIT au procureur de la République et copie du PV et de l'AIT au préfet.

4. INTERRUPTION DE TRAVAUX

L'arrêté interruptif de travaux (AIT) est l'outil administratif pour stopper des travaux illégaux

Quel contrôle du juge administratif ?



Le contrevenant peut formuler un recours pour excès de pouvoir et demander l'annulation de l'AIT devant le tribunal administratif dans le délai de recours contentieux, ou en référé suspension (procédure divergence)

Les règles en matière d'acte administratif doivent être dûment respectées (motivation, mentions obligatoires).

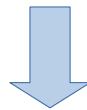
En plus du PV constatant l'infraction qui peut déboucher sur des sanctions pénales, le mis en cause peut encourir d'une mise en demeure assortie d'une astreinte administrative

Le code de l'urbanisme par l'article L.481-2
Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 dite loi « engagement et proximité »

5. LES POUVOIRS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

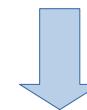
L'astreinte administrative nouveau moyen de pression financière à l'encontre du contrevenant

Quel avantage porte l'astreinte ?



L'astreinte administrative permet aux élus locaux de disposer d'un levier incitatif, mobilisable dans un délai court sans attendre l'achèvement de la procédure pénale ou de la mise en œuvre d'une procédure au civil.

Qui est compétent ?



Cette compétence dépend du type de document de planification couvrant le commune.

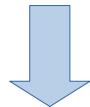
Lorsque le maire n'agit pas en tant qu'agent de l'État, aucune substitution du préfet n'est possible.

5. LES POUVOIRS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

L'astreinte administrative nouveau moyen de pression financière à l'encontre du contrevenant

Dans quel cas utiliser cette procédure

Lorsqu'un PV d'infraction a été dressé pour des travaux entrepris ou exécutés



- En méconnaissance des obligations imposées par les documents et règlement d'urbanisme.
- En méconnaissance des prescriptions imposées par l'autorisation d'urbanisme.

5. LES POUVOIRS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

L'astreinte administrative nouveau moyen de pression financière à l'encontre du contrevenant

Quelles étapes à la procédure ?

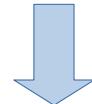
Le PV d'infraction constitue le point de départ

- Procédure contradictoire pour recueillir les observations du mis en cause,
- Mise en demeure de régularisation de la situation (soit en démolissant les travaux illicites ou bien en déposant une demande d'autorisation),
- En cas de non-exécution à l'issue du délai, nouveau contradictoire,
- Arrêté motivé prononçant l'astreinte d'un montant adapté à la situation et ne dépassant pas les montant légaux,
- Notification de l'arrêté,
- Liquidation trimestrielles et recouvrement comme les autres produits communaux.

5. LES POUVOIRS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

L'astreinte administrative nouveau moyen de pression financière à l'encontre du contrevenant

Quel est le montant de l'astreinte ?



Le montant maximal est de 500€ par jour.

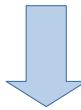
Ce montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000€.

5. LES POUVOIRS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

L'astreinte administrative nouveau moyen de pression financière à l'encontre du contrevenant

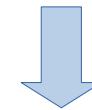
Le recours est-il possible ?



L'astreinte administrative est un acte susceptible de recours,

Ainsi, les voies et délai de recours devront être renseignés.

Quelle différence avec l'astreinte pénale ?



Contrairement à l'astreinte administrative, qui est prononcée selon le cas par arrêté de l'élu local, sans décision de justice.

L'astreinte pénale accompagne une condamnation, résultant d'une infraction.

Elle est prononcée par une juridiction pénale.

Direction départementale des territoires de la Charente

Service Urbanisme Habitat Logement
Unité Application du Droit des Sols
43 rue du Docteur Charles Duroselle
16 016 ANGOULÊME Cedex
ddt-ads@charente.gouv.fr



Direction départementale
des territoires de la Charente

La police de l'urbanisme
comment l'appliquer ?

Communication auprès des élus locaux de la Charente



Merci pour votre attention