PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Guide des infractions d'urbanisme

à l'usage des maires de l'Essonne pour

Lutter contre les constructions illégales

Direction Départementale des Territoires de l'Essonne

Juillet 2024

AVANT-PROPOS

Le département de l'Essonne est l'un des départements franciliens les plus touchés par le mitage des terres agricoles et forestières et le phénomène de constructions ou d'aménagements réalisés en dehors du cadre légal. Du fait de la pression foncière et de l'importance des enjeux d'aménagement du territoire (risques naturels et technologiques, préservation des espaces naturels et agricoles), la lutte contre ce type de constructions nécessite une action forte et concertée de la part de l'ensemble des pouvoirs publics.

Le maire, en tant que garant de la police de l'urbanisme sur son territoire, est le premier et principal échelon de cette lutte. Il constitue un acteur particulièrement important en matière de répression des infractions au droit de l'urbanisme. Le législateur a d'ailleurs reconnu l'importance de son rôle notamment à travers la **loi du 27/12/2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique** dite loi « engagement et proximité n°2019- 1461 ». Cette loi a mis en place de nouveaux outils au service du maire en vue de renforcer ses pouvoirs de police administrative.

Ce dispositif juridique, encadré par les nouveaux articles L.481 - 1 à L.481-3 du code de l'urbanisme (CU), vient compléter, en amont, les dispositions pénales du droit de l'urbanisme existantes qui s'inscrivent dans un temps plus long. Cette loi ajoute des sanctions financières aux pouvoirs de verbalisation des maires et des présidents d'EPCI à l'égard des infractions en matière d'urbanisme. Ces outils ont pour but de mettre en place un régime plus efficace à l'encontre des constructions illégales. La complexité des procédures peut justifier que les communes s'organisent au niveau de leur intercommunalité afin de structurer un pôle ressource, référent sur ce sujet.

L'expérience démontre qu'il est nécessaire d'être vigilant de façon à intervenir le plus rapidement possible dès l'apparition des premières velléités d'infraction. Aussi, le présent guide a été conçu pour faciliter et sécuriser juridiquement les interventions. Il aide à qualifier les faits observés et, pour chacune des différentes infractions constatées, il permet au maire de repérer l'enchaînement des différentes actions à mener notamment à travers des modèles utilisables. De façon à suivre et conseiller le maire au mieux dans les différentes étapes de la lutte contre les constructions illégales, le présent guide explicitera, pas à pas, la marche à suivre tout au long de la procédure.

Les services de la Direction départementale des territoires de l'Essonne sont particulièrement mobilisés pour appuyer et accompagner les maires dans leurs démarches.

SOMMAIRE

PARTIE 1 : INTERVENIR AU STADE DES ACTES PRÉPARATOIRES.....6

I. FAIRE PREUVE DE VIGILANCE SUR CERTAINES OPÉRATIONS.....7
Droit de préemption de la SAFER.....8
Les baux emphytéotiques.....9
Le recours à la création d'associations à vocation agricole.....10
Les clôtures.....10
Les apports de gravats.....11
Les défrichements, coupes et abattages d'arbres.....12
Mise en place d'une fosse toutes eaux.....15
Raccordement aux réseaux.....15
Arrivée de caravanes et/ou de mobil-homes.....18
Constructions annexes.....18
Le changement de destination.....19
Les Établissements Recevant du Public (ERP).....19

II. INTERVENIR LORS DE LA MATÉRIALISATION DES CONSTRUCTIONS.....21
Les points de vigilance : Détection de l'infraction.....21
→ Détection depuis la voie publique :.....21
→ Détection dans le cadre d'une visite « administrative »:.....21
→ Que faire en cas de refus de l'occupant ?.....22
→ Qui peut visiter ?.....23

PARTIE 2 : LA CONSTATATION DE L'INFRACTION ET LA PROCÉDURE.....26

I. CONSTATER L'INFRACTION AU CODE DE L'URBANISME.....27
Qu'est-ce qu'une infraction ?.....27
Comment constate-t-on une infraction ?.....27
Le procès verbal.....28
1. Qu'est-ce qu'un procès-verbal ?.....28
2. Quelles sont les personnes pouvant établir un procès-verbal d'infraction ?.....28
3. Comment établit-on un procès-verbal ?.....29
5. Quels sont les effets du procès-verbal ?.....30
6. Quelle responsabilité ?.....31
Les mesures conservatoires.....32
L'Arrêté Interruptif de Travaux (AIT).....32
Les mesures de police.....38
1. La mise en demeure.....38
2. L'astreinte administrative.....40
3. La consignation.....42

II. LES PROCÉDURES POST-INFRACTION.....43
Procéder à l'imposition d'une construction illégale.....43
La Procédure pénale.....45
La procédure civile.....47
L'exécution d'office.....48

ANNEXES.....52

Annexe 1.....52
Annexe 2.....53
Annexe 3.....54
Annexe 4.....55
Annexe 5.....56
Annexe 6.....58
Annexe 7.....59
Annexe 8.....60
Annexe 9.....61
Annexe 10.....62
Annexe 11.....64
Annexe 12.....65
Annexe 13.....67
Annexe 14.....68
Annexe 15.....71
Annexe 16.....72
Annexe 17.....73
Annexe 18.....75
Annexe 19.....76
Annexe 20.....78
Annexe 21.....80
Annexe 22.....86
Annexe 23.....88
Annexe 24.....91
Annexe 25.....92
Quelques contacts utiles.....94

Retour au sommaire

PARTIE 1 :

INTERVENIR AU STADE DES ACTES PRÉPARATOIRES

PARTIE 1 : INTERVENIR AU STADE DES ACTES PRÉPARATOIRES

La réactivité et la vigilance sont les maîtres mots d'une intervention efficace.
La constatation de l'infraction dès le stade préparatoire et la matérialisation des infractions permettent une intervention rapide, multiplient les chances d'obtenir une régularisation et garantissent pour le maire une mise en œuvre efficace de ses outils de police administrative. Cela permet également d'éviter l'écueil de la prescription publique.

En ce sens, la politique de prévention des infractions est essentielle. Elle peut être menée tant à l'encontre des particuliers que des constructeurs.

La mise en place d'une telle politique peut s'opérer par plusieurs moyens :

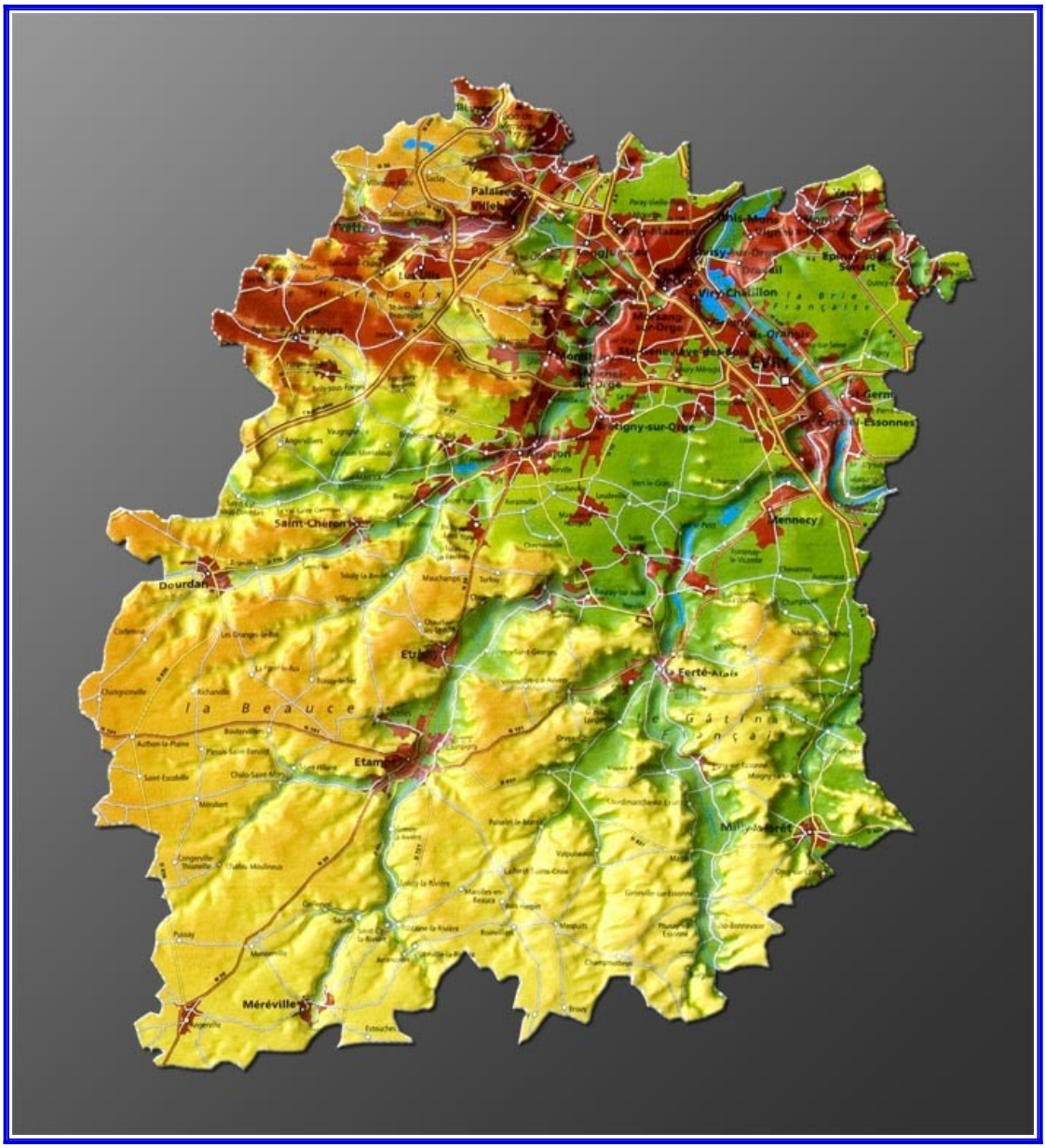
- **L'organisation de tournées de surveillance : le but est de surveiller les faits matériels (ex : édification d'une clôture là où elle n'a pas lieu d'être). La mise en place de patrouilles régulières et le suivi des autorisations accordées permettent, en cas d'observation de non-conformité, une intervention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

- **L'utilisation d'outils numériques : ainsi, pour repérer un éventuel mitage le maire peut aussi faire appel à des outils en ligne, tel que Vigimitage, qui est une plateforme en ligne développée par la Safer. Cela lui permettra de prendre connaissance de différents mitages mais aussi de « déclarer » des cas de mitage alimentant ainsi une base de donnée permettant la matérialisation du phénomène.**

- **Une vigilance quant aux mutations des terrains (veille foncière, droit de préemption et baux emphytéotiques…).**

I. FAIRE PREUVE DE VIGILANCE SUR CERTAINES OPÉRATIONS

L'Essonne est composée en grande partie de **terrains agricoles**, la protection et la gestion de ces terres relèvent principalement de la SAFER qui dispose d'un droit de préemption.



carte en relief représentant le département de l'Essonne, source danielclerc.fr

Droit de préemption de la SAFER

D'après le site internet de cet organisme pour l'Île-de-France[1], la SAFER est l'opérateur foncier de l'espace rural et périurbain francilien qui agit dans la gestion et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Avec l'aide du contrat de plan Etat-Région, la SAFER assure la surveillance territoriale foncière en lien avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale.

Il est institué pour toute cession à titre gratuit ou onéreux de biens immobiliers ou mobiliers à usage agricole ou de terrains nus à vocation agricole. Depuis, la loi Macron du 6 août 2015, **le droit de préemption de la SAFER est élargi aux donations.**

Cas des donations :

La pratique de la donation des terres à vocation agricole ou naturelle est souvent **annonciatrice d'un projet d'occupations illégales** et est largement utilisée pour détourner **la procédure du droit de préemption de la SAFER.** Le maire doit donc être conscient de cette pratique. Aussi, le meilleur moyen d'empêcher celle-ci reste l'obligation d'information de la SAFER, lui permettant de vérifier la sincérité et l'exactitude des déclarations. Ainsi, lorsqu'il s'agit d'une donation, la SAFER peut demander au tribunal judiciaire d'annuler une cession conclue à titre gratuit dans le cas où elle estimerait que cette cession aurait dû lui être notifiée en tant que cession à titre onéreux. D'une façon générale les contrevenants s'exposent aux sanctions prévues à l'article L.141-1-1 du code rural et de la pêche maritime en cas de méconnaissance de l'obligation déclarative.

En l'absence de l'exercice du droit de préemption, l'administration fiscale peut néanmoins remettre en cause la valeur vénale d'un bien ayant fait l'objet d'une donation ou d'une cession :

Ainsi, **dès la connaissance des mutations par les collectivités,** l'administration fiscale (DDFiP) peut **remettre en cause la valeur vénale d'un bien** figurant dans l'acte de donation ou de vente, et en tirer les conséquences sur les frais de mutation ou de donation jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant l'enregistrement ou la publication de l'acte.
Les collectivités peuvent donc, préalablement à toute construction illégale qui pourrait suivre cet acte de vente ou de donation, effectuer un contrôle de ces opérations.

Que va faire l'administration fiscale ?

- S'assurer, dans le cadre de sa mission de contrôle, que le terrain, objet de la mutation a été **évalué à sa juste valeur** ;
- Engager, lorsque la sous-évaluation est établie, la **procédure visant à percevoir les droits de mutations** éludés (à titre onéreux en cas de vente ou à titre gratuit en cas de donation).

1 https://www.saferidf.fr/

Les éléments à communiquer à l'administration fiscale :

Avant la réalisation de la construction :
Informations relatives au bien :

1 numéro de section et de parcelle sur laquelle est édifiée la construction.
2 adresse

Informations relatives aux personnes :

3 identités de l'ancien propriétaire du terrain et du nouveau propriétaire,
4 adresse de ce dernier si elle diffère du bien visé par la procédure.

Après la construction, s'ajoutent les informations ci-dessous :

5 la nature précise de la construction,
6 sa superficie,
la date d'achèvement de la construction, si elle est connue.

Les baux emphytéotiques

Le bail emphytéotique est caractérisé par une location de longue durée pouvant aller de 18 à 99 ans.
Aujourd'hui, on observe, en Essonne, une multiplication des baux emphytéotiques, conclus pour la plupart par des notaires dont l'office est hors département. Le bail emphytéotique **ne donne pas de droit à préemption** (priorité) à la Safer, puisqu'il ne s'agit pas d'un transfert de propriété mais plutôt d'une mutation de jouissance.
Le bail emphytéotique est, dans beaucoup de situations, un contrat qui est conclu en vue d'empêcher l'exercice du droit de préemption et peut alors être assimilé à une **vente déguisée**. Le renforcement des procédures de contrôles en mairie doit être opéré en étant conscient que des faux documents peuvent être établis.

Les baux emphytéotiques peuvent être signalés tant aux SAFER qu'à la DDT (Service de l'économie agricole) qui peuvent mener des actions auprès des chambres des notaires afin d'éviter le développement récurrent de ces procédures, destinées à contourner les procédures de préemption.



Le maire peut s'aider de vigimitage
Image : site de la Safer

La vente de terrains en vue de la réalisation de constructions illégales passe par de nouvelles pratiques, le maire doit donc en être conscient et rester vigilant.



Le guichet unique remplace le Centre de Formalité des Entreprises depuis janvier 2023

Le recours à la création d'associations à vocation agricole

Des dossiers de demandes d'obtention de numéros SIRET agricoles et d'affiliation à la mutuelle sociale agricole (MSA) peuvent être déposés par des associations avec un objet social agricole auprès du guichet unique de formalités des entreprises par voie dématérialisée. L'objectif recherché est **d'obtenir la reconnaissance de la qualité d'exploitant en vue de l'obtention d'un permis de construire** sur une parcelle constructible pour les activités agricoles. Même si cette **activité peut s'avérer fictive**, le guichet unique n'a pas compétence pour juger du bien-fondé de la déclaration et ne dispose d'aucune prérogative de contrôle sur le terrain. Si l'affiliation à la MSA et au registre des actifs agricoles n'est en principe pas possible en raison du contrôle par cette dernière de l'activité agricole déclarée, il convient d'être particulièrement vigilant et de **renforcer les contrôles des pièces justificatives** en s'adressant directement aux services compétents (DDT, MSA, chambre d'agriculture). De **faux documents** peuvent être présentés pour justifier de la qualité d'exploitant agricole, et peuvent aussi être produits à l'appui de la demande de permis de construire.

En cas de doute sur la réalité de l'activité agricole, il y a lieu de prévenir les services compétents (MSA, DDT, Service Economie Agricole et Forêt).

Zoom sur la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF est consultée pour avis simple pour les autorisations d'urbanisme en zones naturelles, agricoles ou forestières sont soumises pour avis simple à la CDPENAF (L151-11 II et L151-12 du Code de l'Urbanisme).Pour les communes non couvertes par un document d'urbanisme (RNU), elle est consultée pour avis conforme pour les projets situés en dehors des parties urbanisées qui dérogent au principe d'urbanisation limité (L142-4 et L142-5 du CU).

Les clôtures



C'est le PLU qui fixe les dispositions applicables aux clotures

Le document d'urbanisme précise si les clôtures sont, ou non, soumises à déclaration préalable. Une **liste de clôtures soumises à déclaration préalable** est prévue à **l'article R.421-12 du code de l'urbanisme**. À ce titre, si **le plan local d'urbanisme précise la nécessité d'une autorisation**, quelle que soit sa nature et sa localisation, une clôture édifiée sans déclaration préalable, est une infraction au code de l'urbanisme, constitutive d'un délit (Cass.Crim, 22 Octobre 2019, n°18-86775).

Une clôture **en zone agricole** qui contreviendrait à un document d'urbanisme exigeant les usages du sol de cette zone soient liés à l'exploitation agricole constitue une **infraction au plan local d'urbanisme.**

.

La jurisprudence reconnaît que dès lors que le mur de clôture n'est pas incorporé à une construction, seules les prescriptions dédiées aux clôtures au titre des articles R151-41 et R151-43 du code de l'urbanisme sont applicables au projet. (CE,18 Décembre 2019, n°421644)



Exemple de clôtures illégales Présentation vigimitage club ADS 14/09/21



Les apports de gravats

Dans certains cas particuliers, l'apport de gravats sur un terrain peut constituer une infraction.

Les apports de gravats sur un terrain, quelle que soit la zone du document d'urbanisme dans laquelle il se trouve, constituent des infractions dans les cas suivants :

- si cet apport cumule une **hauteur supérieure à 2 m et une superficie supérieure à 100 m²**, et qu'il a été réalisé sans autorisation ;
- s'il est fait mention de mesures de *« préservation des terres agricoles »* et que **cet apport change la nature du sol ;**

→ Dans ces deux premiers cas, **un constat d'infractions au code de l'urbanisme et au plan local d'urbanisme doit être dressé** (voir partie 2 I. + Annexe n°1)

- si cet **apport de gravats semble litigieux** dans le sens où il comporte des déchets apparaissant dangereux (amiante par exemple), polluants ou non inertes, il s'agit là d'une **atteinte à l'environnement** qui nécessite l'avis de l'Unité Départementale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT).

Un guide sur les remblais a été élaboré par le Service de l'Environnement de la DDT dans le cadre de la Mission interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN). Pour y accéder **cliquez ici.**

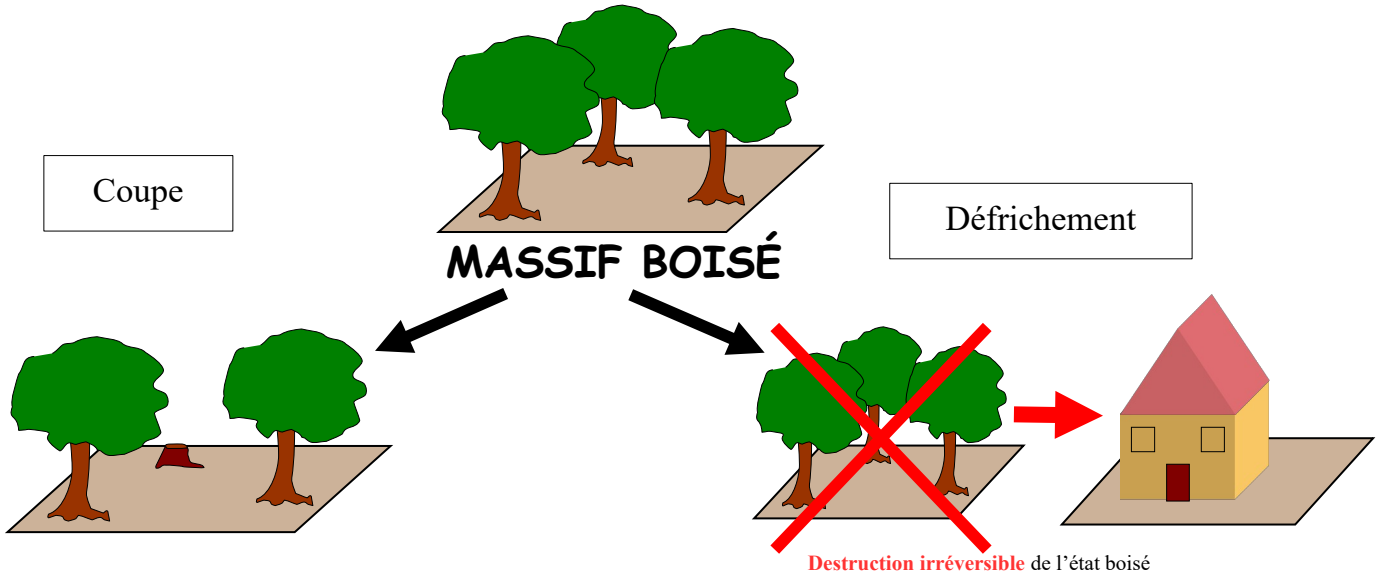
Les défrichements, coupes et abattages d'arbres

Le maire et ses adjoints doivent être particulièrement vigilants lorsqu'ils constatent des travaux forestiers qui leur semblent pouvoir être le préalable à des constructions à caractère illégal. Même si la plupart des travaux forestiers sont conformes à la législation, ils peuvent être constitutifs d'une infraction voire d'une double infraction. L'une concerne le **défrichement dans des conditions non conformes au code forestier (CF)**, l'autre des **coupes de bois qui contreviennent aux protections instaurées par le code de l'urbanisme** dans des espaces boisées classés.

Le classement en terrain boisé des parcelles, par le service du cadastre, suivant leur nature de culture, ne produit par lui-même aucun effet de droit concernant l'application des dispositions du code forestier. Bien que le législateur se soit abstenu de définir précisément les notions « d'état boisé » et de « destination forestière », le code forestier est suffisamment clair et précis pour que son interprétation, notamment par le juge pénal, puisse se faire sans risque de décision arbitraire. Il en va de même du classement du terrain en zone urbaine par un PLU, ce classement ne fait pas perdre la qualification juridique de forêt.

En vertu de **l'article L.341-1 du code forestier** est un défrichement *« **toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».*
Constitue un défrichement, la suppression définitive du caractère boisé de la parcelle considérée.

La coupe est une récolte de bois à l'issue de laquelle le terrain conserve son caractère boisé. Dans les bois, forêts ou parcs situés dans tout « espace boisé classé » (EBC) (**Art. L.113-1 CU**), **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable** (**Art. R.421-23g CU**), sauf exceptions prévues à l'article R421-24-2[2], tandis que **les défrichements n'y sont pas autorisés.**



Récolte de bois le terrain **conserve** son caractère boisé (maison, route, paddock...)

Destruction irréversible de l'état boisé
Le terrain perd **définitivement** sa vocation forestière

2 Détaillées en page suivante

Il faudra identifier s'il s'agit de travaux forestiers légitimes ou s'il s'agit des premiers travaux accomplis sur des terrains en voie d'une urbanisation illégale. De telles actions doivent faire l'objet d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme (voir partie 2 I. + Annexe n°1), mais également, le cas échéant, au code forestier.



Le défrichement, la coupe et l'abattage d'arbres peuvent constituer des infractions urbanistiques et forestières, il convient d'être vigilant à tout travaux forestiers.

NOTA :
Reprise de la compétence forêt en DDT/ Service de l'Economie Agricole et Forêt à compter du 1er juillet 2024

Comment constater l'infraction ?

La constatation d'une infraction à travers le procès verbal relevant de défrichement, peut être réalisée par le maire ou un officier de police judiciaire ou garde des bois et forêts des particuliers ; l'original du procès-verbal doit être transmis dans les cinq jours ouvrés au procureur de la République dans le cas d'un délit, ou au directeur départemental de l'administration chargée des forêts dans le cas d'une contravention (**Art L.161-12 CF**).
Il est obligatoire pour la plupart des agents assermentés d'adresser une copie de tout procès-verbal établi sur un EBC à la direction régionale de l'administration chargée des forêts (DRIAAF), qui décidera de l'opportunité de la réalisation d'une expertise complémentaire et de la transmission d'un avis au Parquet (**Art L.161-23 CF**).

Formalités :

En sus du site internet des services de l'État en Essonne qui synthétise un certain nombre d'informations sur le thème, les formalités sont rappelées ci-dessous.

Coupes

➢ Hors EBC, hormis les cas de coupe prévues dans un document de gestion durable valide, **toute coupe sur plus de 1 hectare et prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie** est soumise à autorisation code forestier (**art L124-5 CF**)

➢ En EBC (ou **L.151-19 CU)** (espaces remarquables) : régime déclaratif - Déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme **(Imprimé CERFA n° 13404-03, transmis pour avis à la DDT)** sauf exception :

- arbres dangereux, chablis et bois morts
- régime forestier (forêts des collectivités)
- plan simple de gestion (forêt privée de plus de **20 ha**)
- forêt de protection (Sénart, Trois Pignons : décision préfectorale)

Défrichement

➢ En EBC (ou **L.151-19 CU)** : dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du code forestier. Changement d'affectation du sol interdit au titre du code de l'urbanisme

➢ Hors EBC : régime d'autorisation préfectorale préalable - Autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT/SEAF)

Seules sont concernées les parcelles boisées appartenant à un massif forestier de plus de 1 ha (consulter la DDT) **Imprimé Cerfa n°13632*08**

ATTENTION : depuis 2014, les compensations sont obligatoires, avec application d'un coefficient multiplicateur de 1 à 5

En site inscrit ou classé :

Coupes

➢ En EBC (ou **L.151-19 CU**): **l'imprimé Cerfa n°13632*08** est adressé conjointement à la DDT/Service environnement/BFCMN et au STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) ; il s'agit d'une décision déconcentrée

➢ Hors EBC : le même **imprimé Cerfa n°13632*08** est transmis au seul STAP (en site classé, décision ministérielle après avis de la commission départementale des sites) .

Défrichement

Sauf en cas d'autorisation environnementale unique, le principe d'indépendance des législations induit des **instructions indépendantes de la demande d'autorisation de défrichement** par le service économie agricole et forêt de la DDT d'une part et de la demande d'autorisation de modification d'un site classé par les services du ministère de la transition écologique par décision ministérielle après avis obligatoire de la commission départementale des sites, d'autre part.

En site Natura 2000 : étude d'incidence Natura 2000 :

Coupes

Les déclarations préalables de coupes (en EBC ou non), dans les sites Natura 2000 et dans un périmètre de 50 m autour des sites Natura 2000, sont soumises à évaluation d'incidence N2000 (EIN).
Voir imprimé EIN simplifié sur le site internet du conseil départemental.

Défrichement

Évaluation d'incidence obligatoire :

- pour les défrichements de plus de 20 ha (liste nationale)
- pour les défrichements entre 100 m² et 1 ha sur 3 sites (buttes gréseuses et pelouses calcaires du Gâtinais et de la Juine) (liste 2 départementale).

Les autorisations de défrichement de plus de 5 000 m² nécessitent une étude au cas par cas afin de définir la nécessité ou non d'une étude d'impact. Dans l'affirmative : étude d'impact = EIN 2000
En dessous de 5000 m², le service instructeur peut estimer nécessaire la réalisation d'une analyse au cas par cas dans le cadre de l'application de décret dit « Clause filet ».

Mise en place d'une fosse toutes eaux

L'installation d'un système d'assainissement en zone non-constructible suppose souvent une construction illégale

L'installation d'un système d'assainissement autonome doit appeler votre attention. En zone non constructible, elle annonce très certainement la mise en place d'une habitation ce qui n'est pas légalement possible.

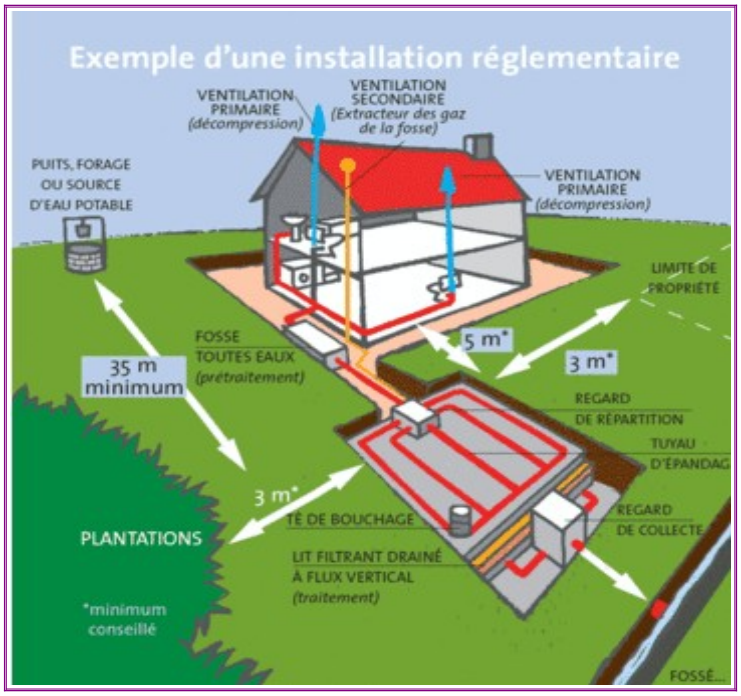


Schéma d'installation réglementaire
Épinglé sur MAISON (pinterest.fr)

Raccordement aux réseaux

Le maire peut refuser le branchement aux réseaux

Le raccordement aux réseaux est un moment crucial de la mise en place d'une construction. Des contacts avec les concessionnaires de réseaux sont à établir à ce stade pour travailler de manière concertée.

Peut-on refuser le raccordement ?

Le maire (ou toute autorité administrative compétente pour délivrer le permis) peut sur le fondement de **l'article L.111-12 du code de l'urbanisme** et au titre de ses pouvoirs de police **refuser le raccordement définitif aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz ou de téléphone d'une**

construction réalisée en méconnaissance des règles d'urbanisme.

Pour ce faire, le maire constatant une non-conformité à la réglementation en vigueur doit en aviser le concessionnaire de réseau (électricité, gaz, chaleur, eau...) pour empêcher la réalisation d'un raccordement des constructions, ouvrages ou installations.

Ce **refus est également obligatoire en cas d'absence de permis de construire ou lorsqu'une construction est irrégulière**. Il ne s'agit pas d'une mesure de sanction mais d'une mesure de police de l'urbanisme, destinée à assurer le respect des règles d'utilisation du sol (CE 23 juillet 1993, Epoux Schafer, *n°125331*).
L'injonction du maire au concessionnaire d'avoir à refuser la demande de raccordement peut toutefois faire l'objet d'un recours devant le juge administratif et doit donc être **correctement motivée et proportionnée au but légitime poursuivi**.



La décision d'opposition à un branchement **peut être annulée par le juge au regard de la situation des personnes occupantes**. Par exemple pour des occupants d'une caravane installée irrégulièrement en hiver (CE, 9 avril 2004, commune de Caumont-sur-Durance, *n°261521*).
Le conseil d'État précise dans une décision du 15 décembre 2010 du Conseil d'État, n°323250, que l'ingérence au respect du droit au respect de la vie privée et familiale que peut constituer le refus de raccordement d'une habitation irrégulièrement implantée « *peut être justifiée par le but légitime que constitue le respect des règles d'urbanisme et de sécurité ainsi que la protection de l'environnement* »
Il précise qu'*« il appartient, dans chaque cas, à l'administration de s'assurer et au juge de **vérifier que l'ingérence qui découle d'un refus de raccordement est, compte tenu de l'ensemble des données de l'espèce, proportionnée au but légitime poursuivi** »*.

Dans la mesure où le refus de raccordement est une mesure de police qui s'exerce indépendamment de l'engagement de poursuites pénales, **un maire peut s'opposer au raccordement quelle que soit la date d'édification des constructions** (*CE 23 juillet 1993 Epoux Schafer, n°125331*). Le refus est encore légal même si l'infraction pénale constituée par la construction sans autorisation est prescrite *(CE 7 octobre 1998 L'Hermite, n°140759).*

▲ Le refus de raccordement ne s'applique pas aux branchements provisoires.

Qu'est-ce qu'un branchement provisoire ?

Un **branchement définitif se matérialise par un contrat et la mise en place d'un compteur**.
L'interdiction de raccordement liée à **l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme** ne concerne pas les **branchements provisoires** qui peuvent être justifiés soit **pour des installations elles-mêmes provisoires**, soit **pour alimenter un chantier** en cas de destruction de la construction irrégulière ou, au contraire, de régularisation. La notion de « provisoire » n'est pas encadrée par une disposition

réglementaire limitant sa durée et il n'existe pas de jurisprudence du Conseil d'État sur cette question.

Toutefois, selon des réponses ministérielles **un branchement peut être considéré comme provisoire lorsqu'il est demandé pour une raison particulière et une période limitée** (saison froide, durée d'un chantier ou encore attente de reconstruction d'une habitation détruite), bien que la durée de l'installation ne puisse être connue avec précision. Ainsi, l'installation de caravanes sur une parcelle étant soumise à autorisation au-delà de trois mois de stationnement consécutifs dans l'année, il est possible de considérer que la durée du branchement provisoire ne puisse dépasser ce délai. En revanche, il n'est **pas possible d'accorder un branchement provisoire à une construction irrégulière** s'il n'est pas justifié par une utilisation elle-même provisoire.
Remarque : il appartient toujours au gestionnaire du réseau de déterminer si le raccordement provisoire est techniquement possible.

Comment supprimer un branchement ?

Les règles d'urbanisme ne permettent pas de fonder une décision de suppression d'un branchement, qu'il soit provisoire ou définitif. Cette possibilité n'existe que dans le cas de l'exécution d'office d'une décision de la justice pénale ayant ordonné la démolition d'une construction illicite, en application de **l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme.**
En dehors de ce cas, **seul le concessionnaire du réseau public peut procéder à l'interruption de l'alimentation**. Si l'installation en cause est de nature à porter atteinte à l'ordre public, le maire doit alors donner injonction au concessionnaire en vue de la suspension.
Enfin, dans le cas des **branchements sauvages (sans demande de raccordement)** pouvant poser des problèmes de sécurité, le maire doit, dès qu'il en a connaissance, informer le gestionnaire, seul à même d'intervenir sur le réseau et à même d'engager une action en justice.

Quelles obligations pour le concessionnaire d'énergie électrique ?

EDF a pour mission de gérer l'essentiel du réseau public de distribution d'électricité existant sur le territoire continental français. Elle en est concessionnaire. Le réseau appartient aux autorités concédantes, c'est-à-dire aux communes ou à des groupements de communes. Cette délégation est formalisée dans un cahier des charges de concession. Le concessionnaire de distribution d'énergie électrique a **l'obligation de consentir à toutes les demandes d'abonnements de la part des usagers**.

Afin de prendre en compte les dispositions de **l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme**, le modèle de cahier des charges de concession pour le service public de la distribution d'énergie électrique, prévoit dans son article 23 que : "*Sur le territoire de la concession, le concessionnaire est tenu de consentir des abonnements, en vue de la fourniture de l'énergie électrique, aux conditions du cahier des charges, à toute personne qui demandera à contracter ou à renouveler un abonnement (...) sauf s'il a reçu entre-temps injonction contraire de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou/et sous réserve du respect des textes relatifs au contrôle de conformité des installations intérieures (décret du 14 octobre 1972)* ".

Arrivée de caravanes et/ou de mobil-homes

C'est souvent quand les caravanes s'installent sur le terrain que les municipalités sont alertées. Le **stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés ou spécifiquement autorisés est interdit**. Il peut être possible de constater une infraction au code de l'urbanisme une fois passé ce délai. Il en est **de même sans attendre ce délai si votre document d'urbanisme interdit le stationnement des caravanes** dans la zone considérée. (**voir partie 2 I.** + **Annexe n°1**).

La jurisprudence considère que **l'article L.111-12 du code de l'urbanisme** précité concernant le refus de raccordement s'applique au stationnement irrégulier de caravanes hors cas d'urgence.



Remarque : **Les résidences mobiles de loisirs doivent conserver leurs moyens de mobilité** (roues et essieux). Dans le cas contraire, elles sont assimilées à des biens immeubles.

En cas de stationnement illégal de caravanes, Le maire doit établir un procès verbal. Il peut aussi refuser le raccordement aux réseaux



Exemple de caravanage illégal
Image : site de la Safer

Constructions annexes

L'installation des caravanes s'accompagne souvent de la mise en place de petits bâtiments annexes tels que abris de jardins en bois ou bâtiments modulaires de type Algeco. Les **constructions entre 5 et 20m² de surface de plancher doivent être autorisées par une déclaration préalable**, et **au-delà de ce seuil par un permis de construire**. Leur installation sans autorisation doit donc faire l'objet d'un procès-verbal pour infraction au code de l'urbanisme (**voir partie 2 I.** + **Annexe n°1**).

5 à 20 m² : Déclaration Préalable
+20m² : Permis de Construire

Le changement de destination

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Par exemple un commerce peut être modifié en habitation et inversement. Il existe 5 types de destinations qui se décomposent en sous-destinations (**voir schéma destinations et sous destinations, annexe 6**).
Les destinations et sous destinations ont fait l'objet de certaines **évolutions depuis juillet 2023** (Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023). **Les articles R.421-14 et R.421-17 du code de l'urbanisme** déterminent les travaux sur constructions existantes comme étant soumis respectivement à une demande de permis de construire ou à défaut d'une déclaration préalable de travaux.

Sont donc soumis :

→ **à l'obligation d'autorisation d'un permis de construire** pour un changement de destination, les travaux ayant pour effet de **modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment**. (Art R421-14 c) CU)
→ **à l'obligation de déclaration préalable** pour un changement de destination, les travaux qui ne comportent pas de modification de la façade ou des structures porteuses (Art R421-17 b) CU).



Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (**Art R421-17 b) CU**)

En cas de suspicion de changement illégal de destination, le maire doit interroger le cas de figure dans lequel il se trouve. Il est rappelé qu'en cas de demande d'autorisation, **le silence du maire vaut non opposition au projet** ; en cas d'opposition, il doit notifier sa décision par lettre recommandée avec AR ou par voie électronique.

Les Établissements Recevant du Public (ERP)

Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes extérieures sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitations, payantes ou non. Par exemple, une école, un commerce, un parc d'attraction sont des ERP. Ils sont classés par catégorie selon leur capacité d'accueil (5 catégories comme prévu par l'art. R143-19 CCH, voir tableau ci-dessous) et la nature de leurs exploitations (24 classes).

Effectif admissible	Catégorie
Effectif du public et du personnel supérieur à 1500 personnes	1
Effectif du public et du personnel compris entre 701 et 1500 personnes	2
Effectif du public et du personnel compris entre 301 et 700 personnes	3
Effectif du public et du personnel jusqu'à 300 personnes incluses	4
Établissement dont l'effectif du public ne dépasse pas un seuil fixé réglementairement pour chaque type d'exploitation	5

La création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public (ERP) sont soumis à autorisation. De fait, les ERP sont soumis à la fois :

→A des **obligations relevant du code de l'urbanisme**, puisque le permis de construire tient lieu d'autorisation d'aménager (ici vont s'appliquer les mêmes règles concernant le changement de destination)

→ A des **obligations relevant du code de la construction et de l'habitation (CCH)**, en vertu de ce code, si l'ERP: n'est pas conforme aux règles de sécurité **(art 141-2 et L143-2 CCH)** d'accessibilité (**art L161-1 CCH**), leur propriétaire, constructeur ou exploitant s'expose à :

- Une fermeture administrative temporaire ou définitive ordonnée par le maire ou le préfet (après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité)

- Des sanctions pénales (amende jusqu'à 45 000 € et peine d'emprisonnement)

Les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) contrôlent la bonne classification de l'ERP.

II. INTERVENIR LORS DE LA MATÉRIALISATION DES CONSTRUCTIONS

Les points de vigilance : Détection de l'infraction

Le contrôle lors de la délivrance du permis ne permet pas de garantir la conformité des constructions, une vigilance est de rigueur de la matérialisation des travaux à l'achèvement de ceux-ci.

→ Détection depuis la voie publique :

La régularité des constructions peut être contrôlée durant les travaux. La tenue des opérations relatives à la conformité des travaux[3] constitue une occasion donnée au maire de vérifier l'absence d'infraction. Elles s'opèrent toutefois parfois trop tardivement. À ce titre, plusieurs moyens de détection des infractions d'urbanisme, peuvent être mis en œuvre, **lorsque l'infraction est visible depuis la voie publique**, elle pourra être constatée à travers :

- La mise en place de patrouilles de surveillance
- Le traitement des signalements perçus (informations provenant de tiers ou d'associations)
- La prise en compte des informations préventives au moment du dépôt de la demande

→ Détection dans le cadre d'une visite « administrative »:

Lorsque **l'infraction n'est pas visible** depuis la voie publique, cela suppose qu'il faudra pénétrer sur la propriété pour constater l'infraction. Dans ce cas, l'action publique devra respecter le **principe d'inviolabilité du domicile privé**, et son droit de visite est strictement réglementé par la loi.

Comment et quand peut-on mettre en œuvre le droit de visite ?

→ PENDANT LES TRAVAUX :

Si on reconnaît à l'autorité compétente un droit de visite, il **ne déroge pas au respect du principe de l'inviolabilité du domicile privé** consacré aux **articles 59** et **76 du code de procédure pénale**. Le maire ou son représentant ne peut forcer l'entrée du domicile sous peine de se voir appliquer une **peine de deux ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende**.

‼ **Le domicile d'une personne** est, selon la jurisprudence, le lieu où elle a son principal établissement, mais également tout lieu, qu'elle y habite ou non, quel que soit le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux (Cass. Crim., 4 juin 1971,n° 70-92844). La protection du domicile s'étend aux dépendances étroites et immédiates de l'habitation comprise dans une même clôture (terrasse, piscine, jardin, garage). Mais cette définition ne s'étend pas aux terrains nus (Rép.min. N°08828 : JO Sénat, 06 août 2009, p.1949, Masson.J)



3 Envoi de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, dite DAACT, voir encart Fin des travaux ci-après sur les opérations de conformité des travaux

L'article L. 461-2 du code de l'urbanisme dispose que **lorsque le lieu est ouvert au public, le droit de visite peut être effectué sans restriction horaire**. Néanmoins, dans le cas de **domiciles et locaux comportant des parties à usage d'habitation,** ce droit ne pourra être exercé qu'**entre 6h et 21h**, avec l'assentiment de l'occupant, qui doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Cet **accord écrit sera annexé au procès verbal** d'infraction à l'urbanisme. Si l'occupant ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal ainsi que de son assentiment. (cf. modèle d'assentiment, annexe n°3).

Ces dispositions s'appliquent également concernant les établissements et locaux professionnels dont la visite peut se voir opposer par le procureur de la République ayant été préalablement informé (art. L. 480-17 CU).

Le droit de visite doit s'effectuer dans le respect du principe d'inviolabilité du domicile. Il s'effectue donc à des horaires précis et suppose l'accord de l'occupant. Sous peine de 2 ans d'emprisonnement 30 000€ d'amende.

→ A LA FIN DES TRAVAUX :

A la fin des travaux une **déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** à la déclaration préalable ou au permis de construire délivré est adressée à la mairie (**article L.462-1 CU)**

À compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité administrative compétente dispose **d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable** (art. R.462-6 CU). Ce délai est porté à **5 mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire**, comme dans les cas suivants :

1 monument inscrit monument historique ou situé dans un secteur sauvegardé, inscrit ou classé ;
2 immeuble de grande hauteur ou recevant du public ;
3 espace dans un parc national ou à l'intérieur réserve naturelle ;
4 secteur couvert par plan de prévention risques naturels, technologiques ou miniers.

La mise en demeure de mettre les travaux en conformité (art. R.462-9 CU) doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal et rappeler les sanctions encourues.

Après la déclaration d'achèvement, l'autorité dispose de 3 mois de contestation, 5 mois en cas de recollement obligatoire.

→ Que faire en cas de refus de l'occupant ?

Dans l'hypothèse d'un **refus écrit (cf. modèle de refus de pénétrer sur la propriété, annexe n°4),** l'autorité compétente pour la délivrance des permis détient en réponse de la possibilité de **saisir le juge des libertés et de la détention** du tribunal judiciaire compétent pour demander l'autorisation de visiter les lieux. Le juge statue par ordonnance. Celle-ci est exécutoire même s'il y a recours en appel (on parle d'un recours non suspensif). La visite, si elle est autorisée, s'effectue dans les conditions prévues à **l'article L. 461-3 du code de l'urbanisme**. Si l'occupant est absent, la visite doit s'effectuer avec deux

témoins. Un procès-verbal est signé par l'autorité compétente, l'occupant ou son représentant et les témoins.

En cas de **refus d'accès sur place**, l'auteur du contrôle doit :

• **signaler l'infraction** soit à la police soit à la gendarmerie afin que celle-ci effectue la constatation et l'enquête préliminaire nécessaires ou directement au Parquet ;

• **consigner dans le procès-verbal le refus opposé**. Le code pénal prévoit une protection pour les agents dans le cadre de l'exercice de leur mission. L'agent commissionné et assermenté n'a pas à subir des actes d'intimidation, d'outrage ou de rébellion à son encontre. Si tel était le cas, la personne responsable de ces actes sera susceptible d'encourir des peines d'amende et d'emprisonnement.

→ Qui peut visiter ?

Le maire et agents publics commissionnés et assermentés peuvent visiter les lieux et se faire communiquer les documents liés aux opérations en cours ou réalisées, dans le cadre d'un contrôle de conformité **(art L.461-1 CU)**. Ce droit de visite et de communication est encore possible **jusqu'à 6 ans à partir de l'achèvement des travaux (art L.461-1 CU al 2)**. L'autorité compétente peut ainsi **constater les infractions détectées dans le cadre du droit de visite, notamment en cas de recollement obligatoire (art L. 462-2 CU).**

En cas de non conformité évidente, le PV doit être dressé sans attendre l'achèvement des travaux

Dans le cas de constat de **travaux en cours non conformes à l'autorisation d'urbanisme délivrée, il convient de dresser procès-verbal** dès que cette non-conformité est évidente, sans attendre l'achèvement complet des travaux, étant donné que l'état final de la construction ne pourra être conforme à l'autorisation délivrée (exemples : dans le cas d'ouvertures de fenêtres supplémentaires, hauteur des murs non respectée, etc...).

Lorsqu'une irrégularité est constatée lors de la visite, en première option, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut **enjoindre l'intéressé de régulariser les infractions dans le délai six mois avec une demande d'autorisation (art. L.461-4 CU).** La seconde option est **d'interrompre les travaux,** celle-ci peut être de l'initiative du juge ou de l'administration (Voir les effets du procès verbal **).**

PARTIE 2 :

LA CONSTATATION DE L'INFRACTION ET LA PROCÉDURE

PARTIE 2 : LA CONSTATATION DE L'INFRACTION ET LA PROCÉDURE

Afin de garantir une intervention et une action efficace de répression des infractions au code de l'urbanisme, l'autorité compétente doit pouvoir identifier ces dernières et caractériser celles qui causent les préjudices les plus importants.

Dès la constatation de l'infraction, il y a lieu de dresser au plus vite, un procès-verbal circonstancié. Ainsi, l'autorité compétente disposera alors de deux options :

- La mise en œuvre de mesures de police : L'éventail d'action du maire s'étant vu élargi par la loi « engagement et proximité » du 27 décembre 2019, il a désormais tout intérêt à utiliser tous les outils qui lui sont proposés de manière à stopper l'infraction, mais aussi à permettre sa régularisation.
La mise en œuvre de ces mesures ne s'oppose pas à l'utilisation antérieure ou simultanée des mesures conservatoires.

- L'engagement des poursuites pénales : Afin de résoudre efficacement et d'imposer une sanction pénale aux infractions dues aux constructions illégales, il apparaît important que l'autorité compétente épuise toutes ses voies d'action, celles-ci passent par une procédure pénale, mais aussi une procédure civile qu'elle peut mener simultanément.

I. CONSTATER L'INFRACTION AU CODE DE L'URBANISME

Qu'est-ce qu'une infraction ?

Une infraction pénale désigne un acte, une omission ou un comportement interdit par la loi et qui est passible de sanctions pénales (amende, prison, travaux d'intérêts général, etc). Ces atteintes à l'ordre social sont définies par la loi (code pénal, de l'urbanisme, de l'environnement, etc.).

Dans le système pénal français, les infractions sont classées en trois catégories : les contraventions, les délits, les crimes.

En matière d'urbanisme, les infractions constituent, dans la majeure partie des cas, des délits (**cf annexe 5**), et sont traitées par le juge du tribunal correctionnel. Le non-respect des règles du droit de l'urbanisme est sanctionné aux **articles L.610-1 du code de l'urbanisme et .L.480-1 à -13 du même code**

On distingue :

- **les infractions aux règles de procédure :** il s'agit, essentiellement, de l'édification de construction ou de la réalisation de travaux en violation du contenu de l'autorisation d'urbanisme délivrée ; voire en l'absence d'autorisation ;

- **les infractions aux règles de fond**, répertoriées par **l'article L. 610-1 du code de l'urbanisme**. Il s'agit d'atteintes aux règles nationales (règlement national d'urbanisme) ou aux règles locales (plan local d'urbanisme (PLU), carte communale…). Elles peuvent porter sur la constructibilité et la destination des terrains ou sur les caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, etc.).



*Sauf en **cas de fraude**, l'article L.610-1 du code de l'urbanisme n'est pas applicable si le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du code de l'urbanisme, exécute des travaux conformément à l'autorisation délivrée.*

Comment constate-t-on une infraction ?

Selon les termes de **l'article L 480-1 du code de l'urbanisme, dès que l'autorité administrative a connaissance d'une infraction, elle est tenue d'en faire dresser procès-verbal.** L'abstention ou le retard de l'administration à faire constater une infraction constitue une faute selon la jurisprudence administrative (*CE, 21 oct. 1983, Épx Guedeu, n°31728*).



Obligation de dresser un procès verbal dans les plus brefs délais dès la constatation de l'infraction.

Le procès verbal

1. Qu'est-ce qu'un procès-verbal ?

Le procès-verbal (PV) est un acte de police judiciaire et il constitue le premier acte de la procédure pénale (**art. L. 480 – 1 CU**). Le simple procès-verbal de gendarmerie qui enregistre la plainte du maire ne tient pas lieu de procès-verbal de constatation des infractions (*CE, 10 janvier 1996, Populaire, n°125314*).

Le procès-verbal doit :
- être **rédigé dans les plus brefs délais** après constatation de l'infraction
- être **rédigé par l'agent ou les agents, assermentés et commissionnés** en matière d'urbanisme, qui ont pris une part personnelle et directe à la constatation de l'infraction. Le **nom et la qualité** du ou des agent(s) et toutes les indications permettant leur identification doivent être **clairement mentionnés.**

2. Quelles sont les personnes pouvant établir un procès-verbal d'infraction ?

Peuvent établir le procès-verbal :

- les officiers et les agents de police judiciaire de police ou de gendarmerie (OPJ et APJ au sens des **articles 16** et **20 du code de procédure pénale**)

- le maire et ses adjoints

- les fonctionnaires et agents de l'État ou des collectivités commissionnés par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme, et assermentés.

Le **commissionnement est la décision de l'autorité hiérarchique habilitant l'agent à verbaliser les infractions.** Il doit être renouvelé chaque fois que l'agent change de département ou de domaine d'intervention. L'assermentation est la prestation de serment devant le tribunal de grande instance. Elle est faite **une seule fois pour toute la carrière de l'agent.**

NB : les policiers municipaux sont des agents de police judiciaire adjoints.
L'article D.14-1 du code de procédure pénale leur permet de dresser un rapport adressé à leurs chefs hiérarchiques.
/!\ Ces rapports n'ont qu'une valeur informative et ne constituent pas un PV d'infraction. Ils ne servent qu'à accumuler des informations tout au long de la procédure. Ils font foi jusqu'à preuve du contraire.
Deux conséquences pratiques :



- **Absence d'interruption de la prescription de l'action publique.**

- **Le rapport ne peut pas servir de fondement à un arrêté interruptif de travaux.**

Néanmoins, un policier municipal peut être commissionné et assermenté pour constater des infractions au code de l'urbanisme. Il convient de vérifier systématiquement la qualité de l'auteur de l'écrit.

3. Comment établit-on un procès-verbal ?

Le procès verbal d'infraction doit contenir :

- ✔ en en-tête : **la date, l'heure et le lieu des constatations**

- ✔ **l'identité et la qualité du ou des agents ayant rédigé le PV et procédé aux constatations.**
  S'il s'agit d'un agent commissionné et assermenté, la date de son commissionnement et de son assermentation

- ✔ **l'identité complète du propriétaire et du ou des contrevenants ainsi que leur adresse.**
  L'identité de toutes les personnes présentes ainsi que leur qualité et leur rôle dans les travaux réalisés
  S'agissant de personnes morales, il est nécessaire de relever son numéro d'enregistrement au RCS et l'identité de son représentant.
  Les agents assermentés n'étant ni officier ou agent de police judiciaire ne peuvent pas exiger la présentation d'une pièce d'identité. Ils peuvent contacter la brigade de gendarmerie ou le commissariat compétent en cas de difficulté.

- ✔ **la mention de l'accord du propriétaire ou du responsable des travaux pour entrer sur les lieux le cas échéant** *(cette mention ne dispensant pas de l'établissement d'une autorisation écrite signée par l'intéressé à annexer au PV)*

- ✔ **la signature du ou des agents verbalisateur(s) ayant constaté les faits, précédée de la date, le paraphe de chacune des pages du PV**
  La signature est une formalité substantielle.
  ‼ à défaut le procès-verbal est considéré comme non avenu et perd sa valeur probante.

- ✔ **Le constat factuel de la situation** : description la plus précise possible de l'état antérieur et des travaux en cours :
  → Les caractéristiques de la construction en cause (matériaux utilisés, destination apparente de chaque partie de la construction)
  → La surface plancher ou la superficie approximative de la construction (et ce même s'il s'agit d'une caravane, d'un algéco ou d'un mobil-home) ou des travaux (s'agissant d'affouillements, d'exhaussements ou d'aplanissement, il convient de préciser la hauteur et la superficie concernées), la hauteur de la clôture.

- ✔ **Les dates d'approbation, de rectification, de modification du plan local d'urbanisme**

- ✔ **La qualification et le fondement juridique des infractions commises et constatées**, le rappel des articles ouvrant les poursuites.
  → L'état d'avancement, de finition de la construction et/ou la date d'achèvement des travaux

Ajouts particuliers :

→ En présence de caravanes : leur nombre, leur plaque d'immatriculation, la présence de moyens de mobilité ou la possibilité d'être déplacer par tractation

→ En présence de mobil-home (caractéristiques, superficie, pose sur une dalle en béton, avec ou sans moyens de mobilité, possibilité d'être déplacer par tractation)

→ En matière de défrichement : précision quant à la situation géographique, caractérisation de l'état boisé des terrains ou anciennement boisés, caractérisation d'un changement de destination (construction, mise en culture agricole,terrain aménagé pour l'accueil de caravanes), précisions sur les enjeux liés à la protection des bois défrichés

Les annexes du procès-verbal :

Le PV doit impérativement être accompagné des pièces suivantes :

- ✔ Une **planche photographique**
- ✔ Un **extrait de propriété cadastral**
- ✔ Un **plan cadastral et/ou un plan de masse** précisant l'emplacement des constructions en infraction, la localisation des photos sur les plans permet également une meilleure appréciation des faits
- ✔ Les **dispositions du plan local d'urbanisme applicables** à la ou les zones concernées. Si plusieurs versions de PLU se sont succedées sur la période de réalisation des travaux, les différentes versions applicables à la zone.
- ✔ **Le cas échéant, le plan de prévention des risques** (inondations, naturelles, technologiques...)
- ✔ **Les procès-verbaux** ayant déjà été dressés s'agissant de la parcelle
- ✔ La copie de la **décision du conseil municipal instaurant le permis** de démolir, soumettant à déclaration préalable la construction d'une clôture le cas échéant,
- ✔ La copie de **l'arrêté municipal interdisant installation de caravanes** en dehors des terrains aménagés
- ✔ Les copies de tous les **échanges entretenus entre la commune et le contrevenan**t (déclaration préalable déposée, décision d'opposition ou de non opposition lui ayant succédé ; dossier de demande de permis de construire et de la décision administrative d'accord ou de refus ; tout échange de courriers entre la commune et le contrevenant)

Cette liste n'est pas exhaustive, il convient de transmettre au Parquet et au bureau des affaires juridiques de la DDT, tout document pouvant aider à caractériser au mieux la situation.Ces éléments doivent permettre de caractériser au mieux le préjudice subi par la commission de cette infraction et d'en comprendre les enjeux à une échelle la plus large possible (documents supra-communaux, présence de risques d'inondation ou technologiques, etc.…). Le dépôt de plainte du maire a également cette finalité.

Le procès-verbal (et ses pièces jointes) doit être transmis « sans délai » au procureur de la République qui apprécie librement l'opportunité des poursuites. **Il convient de transmettre également le dossier au bureau des affaires juridiques de la DDT, qui pourra apporter un appui juridique à la collectivité.**

Le contrevenant doit être informé qu'un PV a été dressé à son encontre **(cf modèle de courrier au contrevenant, annexe 7)**, mais le PV n'a pas légalement à être signifié au contrevenant **(https://www.senat.fr/questions/base/2007/qSEQ071002168.html).**

Une copie du PV d'infraction stipulant la surface de plancher illégale doit être transmise au service en charge des taxes d'urbanisme à la direction générale des finances publiques. En effet, 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 due est assorti d'une pénalité de 80 % du montant de la taxe (**art. 1728 c) du Code Général des Impôts**).

5. Quels sont les effets du procès-verbal ?

Comment se prescrivent les infractions

Les infractions au code de l'urbanisme constituant des délits, leur prescription est donc, conformément à l'article 8 du code de procédure pénale de **six ans**. À l'achèvement des travaux et après un délai de six ans, l'action publique est éteinte et la construction est réputée avoir une existence légale, ce qui induit par

exemple, le droit à indemnisation lors d'une expropriation.

Ainsi, lorsque le procès-verbal de constat est valablement dressé, le délai de prescription peut être interrompu. Il en est de même du soit-transmis du parquet à l'autorité administrative ou à la gendarmerie qui permet d'interrompre la prescription (*cass. crim., 26 février 2002, n° 01-84.186*).

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

Lorsque la prescription de l'action publique est acquise, c'est-à-dire que **le délai d'action est prescrit, le bâtiment doit être considéré comme régulièrement implanté au regard du droit pénal mais pas au regard du droit administratif.** La prescription a pour conséquence d'ôter aux faits en cause tout caractère délictueux. Si le propriétaire dépose une demande de permis de construire pour une extension par exemple, l'autorité compétente (commune ou EPCI) peut demander la régularisation des travaux déjà entrepris sans autorisation. Le nouveau permis ne pourra être délivré que si le document d'urbanisme le permet. Dans l'hypothèse d'un refus de permis de construire sur une construction initiale plus de dix ans après l'achèvement de cette dernière, le refus peut être fondé, par exception, si la construction initiale a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis (**art. L. 421-9 5° CU**).

Pour conclure, il est donc très important de détecter les constructions ou travaux illégaux dans le délai des six ans à compter de l'achèvement de la construction et d'initier une procédure pénale (et civile si la commune le souhaite).

Point de départ de la poursuite judiciaire dès sa transmission au ministère public

Le procès-verbal est le premier acte de la procédure pénale, et doit faire l'objet d'une transmission sans délai au Procureur de la République (**cf modèle de transmission au procureur, annexe 8)**. Cette transmission déclenche la phase judiciaire du traitement de l'infraction.

Lors de cette transmission obligatoire, le Parquet apprécie ou non l'opportunité d'engager en matière pénale des poursuites. Le Procureur sera d'autant plus sensible aux actes pris par les collectivités : un procès-verbal précis, un arrêté interruptif de travaux lorsque cela est possible, des saisies de matériaux, la mise en œuvre des pouvoirs de police administrative telles que mises en demeures avec astreintes administratives, etc.... Tous ces éléments concourent à la perception du contexte, de même qu'un dépôt de plainte du maire, à l'évaluation de la gravité des faits et renforcent ainsi l'opportunité des poursuites.

Les mesures de restitution imposées par un jugement, telles que la remise en état des lieux par exemple, se prescrivent par dix ans.

Le procès verbal a pour effet d'allonger les délais de prescription qui sont en principe de 6 ans. Il marque le point de départ des poursuites judiciaires.

6. Quelle responsabilité ?

Les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont toujours accomplis au nom de l'État. Le maire ou, si tel est le cas, le président de l'établissement public de coopération intercommunale agit en qualité d'agent de l'État sous le contrôle du représentant de l'État

dans le département. En conséquence, **les manquements d'un maire dans l'exercice de la police de l'urbanisme sont susceptibles d'engager la responsabilité de l'État**

Aide pour l'établissement de ce procès-verbal :

La **direction départementale des territoires (DDT)** se tient à votre disposition pour vous apporter aide et conseils en la matière.

Dans le cadre des dossiers d'ampleur présentant des enjeux d'urbanisme allant au-delà des enjeux communaux (par exemple, en matière de respect des politiques de prévention des risques, etc), un accompagnement particulier peut être apporté par les services de la DDT.

Les mesures conservatoires

À la suite d'un procès-verbal constatant une ou des infractions à l'urbanisme, l'autorité compétente (le maire au nom de la commune ou au nom de l'État, le président de l'EPCI, ou le préfet) peut et **doit décider de prendre des mesures conservatoires**.

Ces mesures disposent d'un champ d'application large puisqu'elles concernent aussi bien les travaux méconnaissant les obligations imposées par le code de l'urbanisme c'est-à-dire ceux réalisés sans autorisation d'urbanisme préalable, en méconnaissance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un permis de démolir ou de la décision prise sur une déclaration préalable et ceux ne nécessitant aucune formalité d'urbanisme préalable. Que les travaux ne respectant pas le plan local d'urbanisme (communal ou intercommunal) en vigueur.

Ces **mesures de nature administrative**, permettent d'**agir dans un délai court**, en contraignant le mis en cause à régulariser sa situation sans attendre l'achèvement de la procédure pénale ou la mise en œuvre d'une action civile. Elles appuient la procédure pénale et concourent à caractériser la gravité des faits.

L'Arrêté Interruptif de Travaux (AIT)

Qu'est-ce qu'un arrêté interruptif de travaux ?

L'arrêté interruptif de travaux (AIT) est une mesure conservatoire prévue par **l'article L480-2 du code de l'urbanisme**.
Il peut concerner la réalisation d'une construction sans autorisation, mais aussi celle ne respectant pas une autorisation déjà délivrée. Néanmoins, **un maire ne peut demander l'interruption de travaux sur la base d'illégalité du permis ayant autorisé la construction**.

Quand doit-on prendre un AIT ?

L'AIT constitue à la fois une possibilité laissée au maire, mais aussi dans certains cas une mesure conservatoire obligatoire.
L'AIT peut être pris uniquement :

- si les **travaux sont inachevés**,
- **après l'établissement d'un PV de constat transmis** au procureur de la république,
- et si **l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée sur le fond** de l'affaire.

Le maire, en raison de sa compétence liée, a l'obligation d'ordonner l'interruption des travaux, dès lors que le procès-verbal constate que les travaux ont été :

→ réalisés sans permis de construire (*CE, 14/12/1981 n°19697*);
→ réalisés avec un permis mais obtenu manière frauduleuse (*Cass. Crim., 4/11/1998 n°9782569*) ;
→ réalisés avec un permis retiré (*CE, 01/06/1994, n°129641*) ;
→ réalisés avec un permis périmé (*CE, 29/12/2006, n°271164)*;
→ réalisés malgré une obligation administrative de suspendre l'exécution du permis (***art L480-3 CU***).

Comment prendre l'AIT ?

Le maire a l'**obligation de mettre le pétitionnaire en mesure de présenter ses observations** avant de prendre un AIT **(modèle d'AIT avec Procédure Contradictoire en annexe 10)**. La procédure contradictoire est prévue par les articles L.121-1 à L.122-2 du code des relations entre le public et l'administration**.** Le maire doit adresser au contrevenant, un courrier recommandé avec accusé de réception, lui indiquant qu'il envisage de prendre un AIT à son encontre suite au PV d'infraction qui n'a pas donné lieu à l'arrêt des travaux litigieux. Il lui laisse un **délai compris entre 8 et 15 jours pour présenter ses observations (cf modèle de courrier de procédure contradictoire avant édiction d'un AIT, annexe 9).** L'AIT doit également comporter les voies et les délais de recours.
On admet cependant **qu'en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles, le maire peut être exonéré de procédure contradictoire.** Il doit alors **explicitement motiver le caractère urgent de la situation dans l'arrêté.**

L'AIT doit précéder une procédure contradictoire
être motivé et doit viser le PV d'infraction.

Une copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public (procureur de la République) ainsi qu'au préfet (**cf modèle de transmission au procureur, annexe 8**). Si la commune a été informée par le procureur de la République de l'ouverture d'une enquête après la rédaction d'un procès-verbal d'infraction relatif à cette parcelle, il conviendra également d'en aviser le service d'enquête saisi.

Devront être joints à cet arrêté :

- ✔ le procès-verbal d'infraction qui en est le support
- ✔ la preuve de sa notification qui peut être : un accusé de réception d'une lettre recommandée, un procès-verbal établi par la police municipale, un récépissé de remise signé par l'intéressé, une remise de l'AIT par huissier…
- ✔ le courrier dans lequel le maire a demandé au contrevenant de présenter ses observations dans un délai défini avant la prise de l'arrêté interruptif de travaux et la preuve de la notification de ce courrier
- ✔ les observations présentées par le contrevenant le cas échéant.

Qui peut prendre un AIT ?

L'AIT est pris par le maire en tant que représentant de l'État. Étant un acte pris au nom de l'État, il est

important d'en **faire parvenir, dès sa prise, une copie au bureau des affaires juridiques de la DDT** qui vérifiera sa légalité et appuiera la commune dans sa rédaction si besoin. En cas de recours devant le tribunal administratif, l'État sera mis en cause et il reviendra à l'État de défendre cet acte. De même, le préfet en tant qu'autorité hiérarchique peut décider de retirer un AIT pris par un maire si cet arrêté est irrégulier.
En cas de carence du maire et après que celui-ci ait été mis en demeure sans résultat (sous 24 heures), **le préfet peut se substituer pour prendre un arrêté interruptif de travaux**.

Comment faire exécuter l'AIT ? – Les mesures de coercition

Une fois que l'arrêté est signé par le maire, notifié à son destinataire et transmis au parquet, **il appartient au maire de veiller à son exécution.**
Dans l'hypothèse où les travaux continueraient, **le maire a un pouvoir de saisie** (des matériaux et/ou du matériel du chantier) et un **pouvoir de scellés** (pour empêcher l'accès aux travaux litigieux). Un PV doit être rédigé pour relater la visite des lieux et déterminer le gardien des scellés. Dans le cas de la saisie des matériaux, un **PV de saisie doit être rédigé pour dresser l'inventaire exhaustif de tout le matériel et matériaux saisie**. Le Procureur de la République doit être destinataire d'une copie de ces PV.



Selon **l'article L480-2 du code de l'urbanisme**, "*le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.*"

En revanche, **ces mesures de coercition ne permettent pas d'exiger du contrevenant la remise en état du site ou la démolition d'une construction**.

Elles peuvent être effectuées par les officiers de police judiciaire, de police ou gendarmerie, par le maire et ses adjoints, mais aussi par des fonctionnaires et agents des collectivités commissionnés par le maire et assermentés. La présence d'un huissier n'est pas obligatoire mais **il convient de demander l'assistance de la police ou de la gendarmerie qui assistera l'agent** chargé de procéder à l'apposition des scellés ou à la saisie des matériaux. Si l'opération nécessite de s'introduire dans une propriété et en particulier dans un domicile ou ses dépendances, il convient de demander au préalable l'accord de l'occupant.

Le bris de scellés est passible en vertu de **l'article 434-22 du code pénal** d'une peine de deux années d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. Il en est de même de la tentative de bris de scellés.
Enfin, si la situation irrégulière prend fin suite à une décision de classement sans suite, à un non-lieu, à une relaxe, ou à une mesure de régularisation administrative ou physique, il convient d'abroger l'AIT d'office ou sur demande de l'intéressé (voir modèle ci-joint). De même, il faut en tirer les conséquences sur les éventuelles mesures de coercition qui ont été mises en œuvre (saisie des matériaux).

Le contrevenant peut contester l'AIT devant le tribunal administratif qui peut prononcer la main-levée de l'AIT. Ces documents doivent également être transmis aux services du procureur de la République et au bureau des affaires juridiques de la DDT, l'arrêté interruptif de travaux constituant un acte pris au nom de l'État.

Que faire en cas de non-respect de l'arrêté interruptif de travaux ?

Pour constater la continuation, ou la reprise, de travaux malgré un arrêté interruptif de travaux, la municipalité doit établir un nouveau procès-verbal en faisant le constat, qui doit être transmis sans délai au procureur de la République. En fonction de la gravité des faits, une garde à vue peut être requise par le

procureur.

En cas de non respect de l'arrêté interruptif de travaux, les contrevenants se voient appliquer L'article L. 480-3 du code de l'urbanisme *« en cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L. 480-4 encourent une* ***amende de 75 000 € et une peine de trois mois d'emprisonnement ».***



Après ce procès verbal de constat du non-respect de l'arrêté interruptif de travaux, le maire peut prendre des mesures administratives coercitives de saisies des matériaux et engins de chantiers et de poses de scellés. La difficulté que présente la nécessité d'obtenir l'accord du propriétaire pour entrer dans les lieux, conduit souvent à devoir poser les scellés sur l'accès à la propriété.

Schéma récapitulatif de la procédure pour prendre l'AIT

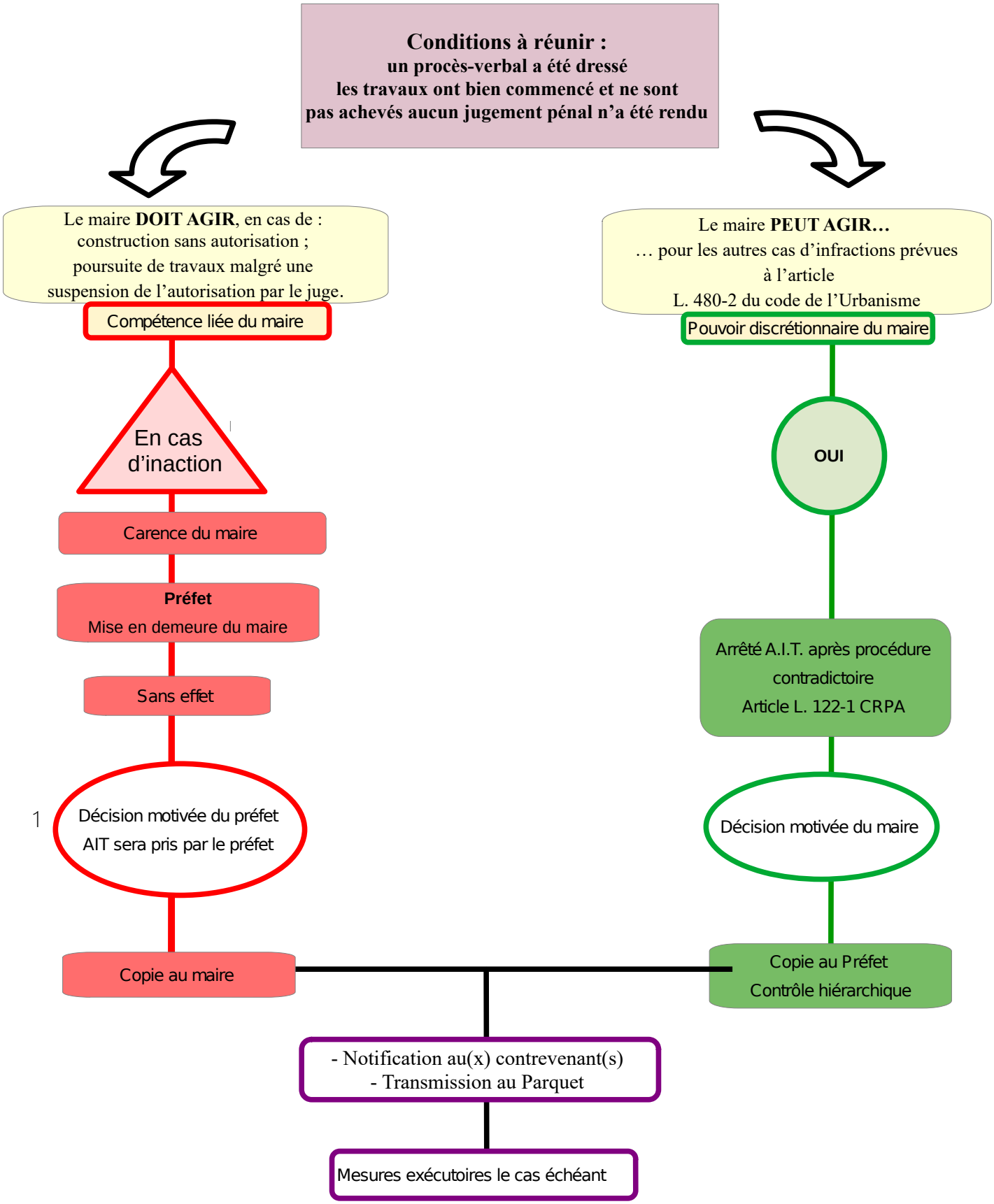


Tableau récapitulatif de la mise en œuvre de l'AIT

Article L. 480-2	L'arrêté Interruptif de Travaux
Qui ?	L'autorité compétente mentionnée aux **articles L.422-1 à L.422-3-1** (selon le cas : le maire ou le préfet).
Conditions	→ si les travaux sont inachevés, → après établissement d'un PV de constat transmis au procureur de la république, → et si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée sur le fond de l'affaire. + Soumis au respect de la procédure contradictoire (**articles L.121-1 à L.122-2 du code des relations entre le public et l'administration** CRPA), (ancien **article 24 de la loi du 12 avril 2000** régissant les relations des citoyens avec l'administration).
Quand ?	En cas de travaux : → réalisés sans permis de construire ; → réalisés avec un permis mais obtenu par fraude ; → réalisés avec un permis retiré ; → réalisés avec un permis périmé ; → réalisés malgré une obligation administrative de suspendre l'exécution du permis.
Les effets	Le maire peut : → Apposer des scellés → Réaliser des saisies de matériels et/ou de matériaux
Recours	La décision d'AIT prise par le maire ou le préfet peut faire l'objet : - d'un recours pour excès de pouvoir - d'un referé suspension (**Art L.521-1 CJA**)

Annexes

- **Annexe 9 : Courrier de procédure contradictoire avant l'édiction d'un AIT**
- **Annexe 10 : Modèle Arrêté Interruptif de Travaux suivant une procédure contradictoire**

Les mesures de police

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, dite « Engagement et proximité », a créé de nouveaux pouvoirs de police spéciale au profit des maires (ou présidents d'EPCI) destinées à renforcer l'application et l'effectivité du droit de l'urbanisme, en permettant d'obtenir rapidement une régularisation ou une remise en état en cas d'infraction au code de l'urbanisme. **D'application directe, ce nouveau dispositif codifié aux articles L.481-1 à 3 du code de l'urbanisme, est entré en vigueur le 29 décembre 2019.**

1. La mise en demeure

Autorité compétente pour prononcer la mise en demeure → L'autorité en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme conformément aux dispositions des articles L.422-1 à L.422-3-1 du code de l'urbanisme est l'autorité dépositaire du pouvoir de mise en demeure.

(cf modèle d'arrêté de mise en demeure, annexe 12)

Fondement du pouvoir de mise en demeure → De la même façon que pour les poursuites pénales, le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme, établi conformément aux dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, fonde le nouveau pouvoir de mise en demeure. Ainsi, la mise en demeure couvre le champ des infractions visées à l'article L480-4 du code de l'urbanisme et peut donc être mise en œuvre lorsque des travaux ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations imposées par la réglementation d'urbanisme ainsi que des obligations mentionnées à l'article L.610-1 CU ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis ou par la décision prise sur une déclaration préalable.

À qui s'adresse la mise en demeure ? → Le texte cite « *l'intéressé* », de la même façon que pour les poursuites pénales, il s'agira de la ou les personnes responsables de la construction illicite ou toutes personnes figurant à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme : les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou d'autres personnes responsables de l'exécution des travaux (voir réponse ministérielle n°2091 du 2 février 2023).

Sur quoi porte la mise en demeure ?→ La personne responsable de l'infraction sera mise en demeure :

- 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. Cette mise en conformité peut aller jusqu'à la démolition ainsi que le précise la décision du Conseil d'État (CE, 22 déc.2022, n° 463331), au regard des dispositions, éclairées par les travaux parlementaires préalables à l'adoption de la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique dont elles sont issues, si la mise en conformité de la construction ordonnée par la mise en demeure l'impose.
- soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, renforce le dispositif dans le cas où les travaux non conformes aux règles d'urbanisme ont produits des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité et pour la santé. Dans ce cas, au terme du délai imparti par la mise en demeure, l'autorité compétente est désormais en mesure de faire procéder d'office à l'exécution des mesures prescrites en lieu et place de l'intéressé et à ses frais.

Ce délai peut être prolongé par l'autorité compétente, pour une durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte des difficultés que rencontre le contrevenant pour s'exécuter.

La mise en demeure doit contenir un rappel précis des faits et préciser la réglementation d'urbanisme qui a été méconnue. Elle doit indiquer les mesures correctives que la mise en conformité de la situation impose, qui doivent être suffisamment explicites.
Elle doit également **prévoir un délai pour les exécuter**, laissé à l'appréciation de l'autorité compétente, qui sera fonction de la gravité de l'infraction constatée et des moyens nécessaires pour y remédier. Ce délai peut être prolongé pour une durée qui ne peut pas excéder un an, par l'autorité compétente, pour tenir compte des difficultés rencontrées par l'intéressé pour régulariser sa situation. **L'absence de fixation d'un** délai pour la réalisation des mesures correctives rend cette dernière irrégulière.



Nécessité d'une procédure contradictoire → La mise en demeure doit nécessairement être précédée d'une procédure contradictoire (**Art L.122-1 CRPA**) organisée dans des conditions permettant à l'intéressé de présenter ses observations sur les infractions qui lui sont reprochées et les mesures qui lui seront enjointes (**cf modèle de courrier de procédure contradictoire AMD, annexe 11**). Il convient de laisser un délai suffisant (de l'ordre de 8 à 15 jours) au mis en cause pour lui permettre de réagir. À défaut de régime particulier prévu par le texte, il conviendra de se rapporter à la procédure contradictoire visée aux articles L.122-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration et la jurisprudence associée. Avant la prise de l'arrêté de mise en demeure, il est conseillé de faire une rapide visite sur place afin de vérifier que la situation n'a pas évolué. Si la situation irrégulière persiste, il conviendra de la consigner dans un nouveau procès-verbal. Le maintien de l'infraction malgré la mise en demeure peut constituer une nouvelle infraction. Il convient donc de consigner celle-ci dans un second PV qui va servir à constater le maintien de l'infraction. Ce deuxième PV est à lier au premier PV en indiquant les références de ce dernier.

La mise en demeure peut être contestée par l'intéressé par le biais d'un recours pour excès de pouvoir. Les voies et délais de recours devront être indiqués. L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de mise en demeure ordonnée par l'autorité compétente n'a cependant pas de caractère suspensif.

Une astreinte administrative journalière peut accompagner cette mise en demeure.



Le pouvoir de mise en demeure s'exerce indépendamment des poursuites pénales.
Ainsi, dès lors que le procès-verbal est établi et transmis au Procureur de la République, il est indifférent que ce dernier, en vertu de l'opportunité des poursuites, décide de ne pas donner suite à l'affaire. Pour autant, la mise en demeure renforce le caractère substantiel de l'infraction vis à vis du Procureur de la République et contribue à démontrer l'opportunité d'une poursuite pénale.

Annexes :

- **Annexe 11 : Modèle de courrier de procédure contradictoire AMD**
- **Annexe 12 : Modèle d'arrêté de mise en demeure**

2. L'astreinte administrative

L'astreinte administrative permet d'exercer une pression financière dissuasive auprès de la personne qui a fait des travaux sans respecter les règles d'urbanisme. Elle est prononcée par arrêté.

À quel moment est prononcée l'astreinte ? → L'astreinte est nécessairement liée à une mise en demeure. Elle peut être décidée dès l'arrêté de mise en demeure ou être prononcée à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, le cas échéant prolongé, s'il n'y a pas été satisfait, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations. L'astreinte peut donc être prévue au sein de la rédaction de l'arrêté de mise en demeure, mais elle peut aussi faire l'objet d'un arrêté spécifique à l'issue du délai de mise en demeure imparti si l'auteur de l'infraction ne s'est pas conformé à celle-ci. Dans ce dernier cas, l'intéressé devra de nouveau être invité à présenter ses observations par le biais d'une procédure contradictoire. Une visite antérieure à l'arrêté en vue d'évaluer la situation est de nouveau conseillée afin de vérifier si la situation irrégulière persiste.

- ➔ Annexe 12 : arrêté de mise en demeure (AMD)
- ➔ Annexe 13 : modèle de courrier de procédure contradictoire préalable à l'arrêté d'astreinte
- ➔ Annexe 14 : modèle d'arrêté d'astreintes

Comment est fixé le montant de l'astreinte ? → Le montant de l'astreinte est modulé en tenant compte de la gravité de l'infraction, de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de leur non-exécution, mais aussi de la situation économique et sociale des personnes mises en cause. Le maire dispose d'une grande marge de manœuvre quant à la détermination du montant de l'astreinte par jour de retard. Cependant, par souci de proportionnalité du dispositif, un montant maximal journalier a été fixé à 500 € par jour de retard. En outre, un plafond global équivalent à 50 jours d'astreinte à son montant journalier maximal a été créé. Ainsi, le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 €. Dès lors, il est fortement recommandé aux communes de mettre en place un barème par délibération.

- ➔ Annexe 15 : modèle de barème et délibération astreinte

Quelle est la durée de l'astreinte ? → L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce qu'il ait été justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation.

Comment est recouvrée l'astreinte ? → Le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu, 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'arrêté. 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.

- ➔ Annexe 17 : modèle d'arrêté de liquidation des astreintes
- ➔ Annexe 18 : modèle de courrier préalable à la liquidation des astreintes

Est-il possible d'effectuer des remises d'astreintes ? → 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.
L'astreinte administrative peut être contestée par le redevable par le biais d'un recours pour excès de pouvoir. Les voies et délais de recours devront être indiqués sur l'acte. L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une astreinte administrative ordonnée par l'autorité compétente n'a cependant pas de caractère suspensif.

L. 481-1 et L. 481-2 CU	L'ASTREINTE ADMINISTRATIVE
QUI	L'autorité compétente mentionnée aux **articles L.422-1 à L.422-3-1** (selon le cas : le maire, le préfet, le président de l'EPCI). Il s'agit d'une possibilité, et non pas d'une obligation (**L.481-1 CU**)
QUAND	- en même temps que la MED ; - à tout moment ; - après expiration de la MED et sa prolongation. Il faut inviter l'intéressé à présenter ses observations
QUOI	- 500 € / jour de retard maximum ; - le montant devra être justifié en fonction de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution ; → maximum perçu de 25 000€
CONDITION	À compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation.
RECOUVREMENT	- liquidation par trimestre échu ; - conformément aux dispositions sur les produits communaux ; - au bénéfice de la commune d'implantation de l'immeuble. (Si l'AP a été pris par l'EPCI alors l'astreinte administrative est recouvrée au bénéfice de l'EPCI)
RECOURS	**L'intéressé peut :** **- Recours pour excès de pouvoir s'il estime que la mesure n'est pas proportionnée.** **Les voies et délais de recours devront être indiqués sur ces actes.**

Annexes :

- **Annexe 12 : Arrêté de mise en demeure (AMD)**
- **Annexe 13 :Modèle de courrier de procédure contradictoire à l'arrêté d'astreinte**
- **Annexe 14 : Modèle d'arrêté d'astreinte administrative**
- **Annexe 15 : Modèle de barèmes et délibérations astreinte**
- **Annexe 16 : Modèle de courrier préalable à la liquidation**
- **Annexe 17 : Modèle d'arrêté de liquidation**

3. La consignation

L'autorité compétente peut en cas d'inexécution des injonctions de la mise en demeure, obliger le redevable à consigner entre les mains du comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser. Ladite somme pourra ainsi lui être restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

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. La mise en place d'une procédure contradictoire est là aussi préconisée, mise en place à travers un courrier préalable à la consignation **(cf courrier préalable à consignation, annexe 18)**.

L'arrêté de consignation administrative et celui de déconsignation devront être transmis aux services de la DDFiP de l'Essonne, chargés de percevoir les sommes en question, de les conserver et de les restituer au fur et à mesure de l'exécution par l'auteur de l'infraction des mesures contenues dans la mise en demeure (**cf arrêté de consignation, annexe 19 et de déconsignation, annexe 20**).

La consignation peut être contestée par le redevable par le biais d'un recours pour excès de pouvoir. Les voies et délais de recours devront être indiqués sur l'acte. L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité compétente n'a cependant pas de caractère suspensif.

Article L. 481-3	**LA CONSIGNATION**
QUI	L'autorité compétente mentionnée aux **articles L. 422-1 à L. 422-3-1** (selon le cas : le maire, le préfet, le pdt de l'EPCI). Il s'agit d'une possibilité, et non pas d'une obligation.
QUAND	Lorsque l'arrêté de mise en demeure est resté sans effet au terme du délai imparti.
QUOI	- Obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser. - estimer les travaux à leur juste mesure (devis nécessaire pour motiver l'acte) ; - restituer les sommes à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.
CONDITION	- estimer les travaux à leur juste mesure (devis nécessaire) afin de motiver l'acte ; - restituer les sommes à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.
RECOUVREMENT	– identique aux créances étrangères à l'impôt et au domaine ; – l'État de consignation bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à **l'article 1920 du CGI** ; – l'opposition devant le tribunal administratif à l'état exécutoire n'a pas de caractère suspensif.

II. LES PROCÉDURES POST-INFRACTION

Procéder à l'imposition d'une construction illégale

Il serait inéquitable que les bénéficiaires d'une construction illégale soient dispensés de taxes sur les propriétés bâties dont doivent s'acquitter les utilisateurs du bâtiment, cela d'autant plus que les procédures judiciaires sont lentes. Afin de ne pas créer une rupture d'égalité devant l'impôt entre l'administré ayant obtenu un droit de construire ou d'aménager et celui n'ayant pas respecté ou vu délivrer ce droit, le maire doit s'assurer qu'il est bien procédé à l'imposition des constructions illégales.



La perception des taxes et redevances ne légalise pas une construction irrégulière

NOUVEAUTÉ :

Depuis 2022 (*loi de finances du 29 déc. 2020 pour 2021* puis une *ordonnance du 14 juin 2022*),la DDFiP qui jusqu'alors était compétente pour le recouvrement est également compétente en matière de gestion de la taxe d'aménagement. Cela à eu pour conséquence de d'abroger les anciens articles **L. 331-6** et **L.331-23 du code de l'urbanisme** qui ont été remplacés par **l'article 1635 quater Q du code général des impots (CGI**).

L'article 1635 quater f du CGI prévoit que le fait générateur de la taxe est, en cas de constructions ou d'aménagement illégale, la date du procès-verbal constatant l'achèvement ou, à défaut d'un tel procès-verbal, la date d'achèvement des constructions ou des aménagements en cause.

Le montant de la taxe d'aménagement ou le complément dû est assortie d'une majoration de 80 % (**article 1728 1. c. CGI**).

Liquidation de la taxation :

- Un procès-verbal doit donc être établi pour exiger la taxe d'aménagement et la majoration qui y est associée. Il appartient à la commune de transmettre toutes les informations nécessaires à la liquidation de la taxe d'aménagement aux services des finances publiques. Pour être exploitable, le procès-verbal doit mentionner tous les éléments permettant de constater la surface taxable réalisée et d'en apprécier la destination et l'importance (dimensions de la construction, nombre de niveaux, usages présumés, etc.) et préciser les faits reprochés pour les suites fiscales des travaux réalisés en infraction.

Il convient donc de transmettre les éléments suivants :

Informations indispensables :

- numéro de section et de parcelle sur laquelle est édifiée la construction.

Informations très utiles au service :

- nom, prénom, lieu et date de naissance du propriétaire de la construction,
- adresse de ce dernier,
- adresse de la construction,
- nature précise de celle-ci,
- superficie de la parcelle et surface de plancher
- date d'achèvement de la construction, si elle est connue.

Les sommes recouvrées par la DDFiP au titre de la taxe d'aménagement seront ainsi reversées à la commune, au département et à la région concernés, déduction faites des 3 % frais de gestion. *L'article 15 de la loi n° 2022-1499 du 1er décembre 2022 de finances rectificative pour 2022*, n'impose plus l'obligation pour les communes de reverser tout ou partie de la taxe d'aménagement, qu'elles perçoivent, à leur intercommunalité, à compter de 2022 (année où l'obligation avait été inscrite dans la loi de finances pour 2022) ainsi que pour les années à venir. Le partage de la taxe redevient de nouveau une faculté, il n'est plus imposé par la loi lorsque les communes la perçoivent.

Taxe d'aménagement

Elle est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), ou qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Pour les parties construites, la surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies (référence code des impôts).

Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, de même que pour les emplacements des habitations légères de loisirs, la taxe est calculée au nombre d'emplacement.

La Procédure pénale

La procédure pénale intervient après l'établissement du procès-verbal
Transmission aux services du procureur de la République

Le procès-verbal doit être transmis immédiatement (le texte indique « *sans délai* ») aux services du procureur de la République avec les pièces nécessaires à son instruction (photos + extraits du document d'urbanisme).À ce titre, le procureur peut solliciter la mise en conformité des lieux, la démolition des constructions, aménagements réalisés ou la réaffectation du sol à son état antérieur (par exemple : par l'enlèvement d'installations de caravanes réalisées ou par l'apport de terres en cas de travaux d'excavation).
Une copie du procès-verbal devra être adressée à la Direction Départementale des Finances Publiques.

Une transmission au bureau des affaires juridiques de la DDT reste également possible à titre d'information et de conseil.

Le Parquet apprécie ou non l'opportunité d'engager en matière pénale des poursuites. Le Procureur sera d'autant plus sensible aux actes pris par les collectivités : un procès-verbal précis, un arrêté interruptif de travaux lorsque cela est possible, des saisies de matériaux, la mise en œuvre des pouvoirs de police administrative telles que mises en demeure avec astreintes administratives, etc. Tous ces éléments concourent à la perception du contexte, de même qu'un dépôt de plainte du maire, à l'évaluation de la gravité des faits et renforcent ainsi l'opportunité des poursuites.

Quelles sanctions pénales en cas d'infraction ?

Le jugement peut conduire à des amendes ou à des mesures de restitution (démolition, remise en état ou mise en conformité) pouvant être assorties d'astreintes pénales, comme prévu à **l'article L480-7 du code de l'urbanisme**. Les astreintes ne sont pas des peines mais ont pour vocation de faire exécuter la décision de justice. À ce titre, elles ne sont pas amnistiables.

Peut-être condamné à des mesures de restitution le bénéficiaire des travaux réprimés pénalement, même si depuis, il a perdu cette qualité. S'il a revendu à un acquéreur de bonne foi le terrain où se trouve la construction irrégulière, il doit la démolir et ce même si le terrain ne lui appartient plus. L'acquéreur ne peut, quant à lui, pas être poursuivi. La revente n'empêche pas la démolition. L'existence d'un permis de régularisation fait par contre obstacle à la démolition.

Quel est intérêt de la constitution de partie civile pour la commune ?

Lorsqu'une infraction pénale d'urbanisme cause un préjudice pour la commune, l'article 2 du code de procédure pénale prévoit la possibilité pour celui qui a subi un préjudice personnel et direct de se constituer partie civile devant les tribunaux pour obtenir réparation. La constitution de partie civile permet de déclencher l'action publique et de devenir partie au procès. La constitution de partie civile permet à la commune d'être citée et d'intervenir à toutes les audiences, d'être informée de la procédure et de demander des dommages et intérêts selon la nature et l'importance du préjudice qu'elle subit. Elle peut également demander la démolition et la remise en état complète du lieu, en étant le plus précis possible

(constructions concernées, nature du sol avant travaux, plantations comprises s'il y a lieu, etc).

Le maire de la commune sur le territoire duquel a été commise une des infractions peut se constituer partie civile. On considère alors qu'il peut adopter une position différente de celle de l'État ou du ministère public. Les conclusions présentées à ce titre par la commune n'engagent donc aucunement l'État.

Le maire peut se constituer partie civile par voie (**cf modèle de constitution partie civile, annexe 21**) :

- de citation directe devant la juridiction de jugement qui est un exploit d'huissier signifiant au contrevenant une assignation à comparaître à une audience dont la date est indiquée dans l'acte ;

- de plainte avec constitution de partie civile devant le juge d'instruction compétent, selon la procédure de **l'article 85 du code de procédure pénale (CPP)** et lorsque les conditions prévues par celui-ci sont remplies. Cette plainte est transmise au parquet qui ouvre obligatoirement une information, sauf dans les cas limitativement énoncés par **l'article 86 du code de procédure pénale** (cause affectant l'action publique, faits insusceptibles de recevoir une qualification pénale, faits manifestement non commis notamment). En revanche, la plainte simple n'oblige pas le parquet à engager des poursuites.

La constitution de partie civile a pour conséquence de mettre l'action publique en mouvement (**article 1er CPP**). La partie civile peut également se constituer au cours de la procédure d'enquête ou d'instruction, ou durant la phase de renvoi devant la juridiction de jugement.
Durant l'audience, la victime peut 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.

Que faire en cas d'inaction du contrevenant condamnable à la remise en état des lieux avec astreinte pénale?

Le code de l'urbanisme prévoit que, passé le délai de remise en état des lieux accordé par le juge, l'administration de l'État est en situation d'établir un titre de perception pour les astreintes définies par le juge. Si la situation perdure (**cf modèle de rappel, annexe 22**) il est possible d'envisager la réalisation de travaux d'office aux frais du contrevenant.

S'assurer de l'exécution de la décision de justice

Quand les contrevenants sont définitivement condamnés (ou condamnés avec exécution provisoire), il convient de s'assurer de l'exécution de la décision de justice et en particulier de la remise en état des lieux lorsque le juge l'a ordonnée. Lorsque, passé le délai octroyé par le juge, la commune constate que la remise en état n'a pas été effectuée, il convient de procéder à la **liquidation** puis au **recouvrement des astreintes**.
Lorsque l'émission des titres de perception des astreintes ne suffit pas à obtenir l'exécution de la décision de justice pour le contrevenant, le maire peut procéder à des travaux d'office. Les frais engagés pour ces travaux sont recouvrés auprès du contrevenant. L'État peut également se substituer au maire.

Comment entamer la procédure de recouvrement des astreintes pénales ?

Si le jugement prévoit des astreintes et en cas de non-exécution des mesures de restitution, la commune doit initier la procédure de recouvrement des astreintes.

L'article L.480-8 du code de l'urbanisme prévoit que les astreintes sont liquidées par l'État et recouvrées par la DDFIP pour le compte des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues, après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement.
Elles sont liquidées au moins une fois par an.

La DDT de l'Essonne est chargée de la liquidation de l'astreinte pénale et le recouvrement étant effectué par les services de la DDFiP qui y procèdent pour le compte de la commune. Pour ce faire, la commune doit constater l'absence d'exécution du jugement (**cf annexe 23 modèle de constatation de non-exécution**) puis communiquer ce constat et une copie du jugement au bureau des affaires juridiques de la DDT.

La procédure civile

La procédure civile peut être menée en réparation d'un dommage qui résulte d'une infraction d'urbanisme. L'introduction d'une action devant le juge civil nécessite obligatoirement d'être représenté par un avocat, la procédure étant très formalisée et essentiellement écrite.

Cette procédure est adaptée lorsque la commune recherche exclusivement la démolition ; de plus, elle est jugée devant une formation collégiale adaptée au délibéré sur des mesures importantes telle que la démolition du bien. Pour terminer, le jugement bénéficiera des voies d'exécution civiles.

Le juge civil devra ordonner la mesure de réparation sollicitée par le demandeur. La réparation du préjudice subi par la commune peut prendre la forme d'une réparation en nature, c'est-à-dire une mise en conformité ou la démolition de la démolition de la construction illicite. Elle peut également prendre la forme de l'octroi de dommages et intérêts.

L'art. L.480-14 du code de l'urbanisme prévoit que « *la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L.421-8.* ».

Comme pour les poursuites pénales, la rigueur des constats et la continuité de l'action des collectivités renforcent leur position devant la juridiction (voir effets du procès-verbal dans la partie II-1).

Au titre du même article, la commune ou l'EPCI compétent disposent d'un délai de dix ans à compter de l'achèvement des travaux pour saisir le juge civil. Mais l'action civile peut également être mise en œuvre simultanément avec la procédure pénale. La collectivité territoriale a la compétence exclusive pour décider d'utiliser l'art. L.480-14 du code de l'urbanisme. Ainsi la commune dispose d'un pouvoir discrétionnaire.

Au sens d'un arrêt de la Cour de Cassation du 9 avril 2002, la commune dispose d'une présomption d'intérêt à agir.

L'exécution d'office

Quels sont les préalables à une exécution d'office du jugement ?

L'article L.480-9 du code de l'urbanisme dispose que « *si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice* ».

Le délai imparti se décompte à partir du jour où la décision juridictionnelle est devenue définitive et les mesures de restitution se prescrivent par dix ans. Si le maire s'est constitué partie civile au procès, il doit veiller à ce que le jugement ait bien été notifié à la partie adverse.

L'exécution d'office n'est qu'une faculté. Cependant, la responsabilité de l'administration peut être engagée pour absence d'exécution d'une décision de justice (*CE, 30 Novembre 1923, Couitéas, n°38284 48688*).

Il convient que l'exécution d'office ne soit entreprise qu'après avoir préalablement tenté de recouvrer les astreintes et après la mise en demeure du contrevenant de se conformer à la décision de justice.

Toutefois, en cas d'urgence, l'exécution d'office aura lieu sans avoir recours au recouvrement des astreintes préalable.

L'exécution d'office menée par le maire agissant au nom de l'État doit se faire en associant le ministère public (procureur de la République) et le préfet. Le maire doit préalablement solliciter la DDT qui pourra apporter des appuis financiers (dans la limite des ressources disponibles), juridiques et techniques.
Une action en recouvrement sera ensuite menée à l'encontre du bénéficiaire des travaux (désigné dans la décision de condamnation) ou des ayants droit du bénéficiaire des travaux, afin de recouvrer les sommes avancées.

Dans l'hypothèse où la personne condamnée ou ses ayant-droits occupent le terrain, il convient de saisir préalablement le juge des référés à fin d'expulsion, sur le fondement de **l'article 835 du code de procédure civile** et de **l'alinéa 1 de l'article 480-9 du code de l'urbanisme**.

Dès lors que des tiers bénéficiant de droits acquis occupent les locaux, il est nécessaire d'obtenir avant l'exécution d'office des travaux, leur expulsion par une décision judiciaire demandée en application de **l'article L. 480-9 alinéa 2 du code de l'urbanisme**. Celui-ci dispose qu' « *au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants*».

La procédure est plus longue que dans le cas précédent. Elle concerne par exemple le locataire disposant d'un bail ou le nouveau propriétaire éventuel, si le bien a été vendu après l'infraction.

L'étude des jurisprudences civiles récentes montre qu'un squatter entré depuis plus de 48 h est reconnu comme ayant acquis des droits et qu'en conséquence, il convient de lui appliquer la procédure civile d'expulsion. Il faut donc demander au juge que l'ordonnance d'expulsion vise « *le destinataire des travaux, tous les occupants de son chef et toute autre personne* ».





L'exécution d'office est possible après le recouvrement des astreintes pénales, un accompagnement de la DDT est possible

Comment se déroule l'exécution d'office d'une démolition ?

Le préfet doit être associé et doit, dans le cas où un appui financier et juridique est sollicité par la collectivité (**cf annexe n°24 : courrier de demande d'appui**), valider préalablement le dossier de démolition d'office. De même, le procureur de la République doit être tenu informé de l'avancement de la procédure.

Comment financer les frais engagés pour l'exécution d'office ?

En vertu de **l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme**, les travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice entrepris d'office par le maire ou le préfet sont aux frais et risque du contrevenant.

Ainsi, dans le cas où la commune décide d'entreprendre l'exécution d'office, le conseil municipal doit voter les crédits nécessaires et la commune fera l'avance des frais.

Lorsque l'État effectue les travaux d'office, le préfinancement de l'opération s'effectue sur le programme n°135 «Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat" rattaché à la mission cohésion des territoires du ministère de la transition écologique. Il convient dans ce cas que la mairie se rapproche de la direction départementale des territoires après avoir constitué un dossier le plus exhaustif possible. Il doit notamment comprendre :

- un rapport sur la nature, la gravité et les circonstances de l'infraction précisant d'une part, les enjeux d'aménagement et d'environnement mis en cause, et d'autre part, la situation familiale et professionnelle du contrevenant, et notamment ses conditions de solvabilité, les conditions d'occupation du local litigieux, etc. ;
- l'évaluation des dépenses entraînées par l'exécution d'office accompagnée, le cas échéant, des devis estimatifs des entreprises contactées ;
- les pièces de procédure : procès-verbal de constat d'infraction, décisions de justice, pièces liées au recouvrement de l'astreinte etc.

ANNEXES

Annexe 1 - PROCÈS VERBAL D'INFRACTION A LA LÉGISLATION DU CODE DE L'URBANISME

L'an deux mille **…..** : *date et heure*
Vu les articles 28 et 431 du code de procédure pénale.
En vertu de l'article L-480-1 et R 480-3 du code de l'urbanisme,

Je soussigné(e) (*nom*) dûment assermenté le (*date*) devant le tribunal de (*commune*) et porteur de ma commission, en ma qualité de (*à renseigner*) certifie m'être rendu(e) à l'adresse suivante : *adresse*, sur la parcelle cadastrée *numéro et section*, le (*date de déplacement sur les lieux si différente de la date de rédaction du PV.*)
En présence et avec l'assentiment[4]* de (*nom du mis en cause*) ou en son absence, j'ai constaté (*nature de l'infraction*) :
Description précise des travaux réalisés (*construction sans autorisation ou non-conformité des travaux réalisés à l'autorisation PC ou DT ou autre motif*)
Qualité du contrevenant présumé :
Propriétaire du terrain : *nom du mis en cause*
adresse si différente du lieu de constat
ou
nom de la société représentée par nom du gérant
adresse du siège si différente

Infraction(s) au règlement du POS ou PLU (codification NATINF n°4572) (*le cas échéant) :*
non-respect des articles (*à nommer*) du plan d'occupation des sols (ou du plan local d'urbanisme) en vigueur : (*énumération des articles violés, par exemple nombre de places de stationnement à prévoir (article 12), limites séparatives (article 7), caractéristiques du terrain (article5) , etc...)*

Infraction(s) au code de l'urbanisme ou à l'autorisation délivrée (*le cas échéant)*
(*Par exemple :*
- *construction sans autorisation préalable (codification NATINF n°341 ou NATINF n°5969 selon PC ou DT)*
- *non-respect des plans annexés à la déclaration des travaux ou de permis de construire n° (numéro) du (date) (plans des façades, aménagement intérieur, etc.)*
- *etc...(se reporter au tableau des codifications NATINF en page suivante).)*

Clôture du procès verbal
Les faits rapportés ci-dessus constituent une (des) infraction(s) à l' (aux) article(s) du code de l'urbanisme *(viser les articles du code, si possible de façon exhaustive, avec l'aide du tableau des codifications NATINF)* et réprimée(s) par l'article L 480-4 et suivants du code de l'urbanisme.
J'en dresse procès verbal

Fait et clos à… …..... le.....

Nom, qualité et signature

PJ : photos-plans de repérage des photos sur photos aériennes ou plan de masse et angles de vues des prises [*préciser X photos et nature des plans (situation, masse)*]

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

Annexe 2 – MODÈLE DE COURRIER POUR VISITE DOMICILIAIRE

Recommandé avec avis de réception

(nom, prénom et adresse du ou des contrevenants)

Le (...), à (...)

Affaire suivie par: (...)

Madame, Monsieur,

Suite à un signalement, mes services doivent procéder à une visite de vos parcelles cadastrées (*section et numéro(s) de parcelle(s)*)

Afin de constater de façon précise les éléments constitutifs d'une éventuelle infraction au code de l'urbanisme, il est indispensable de pénétrer sur votre propriété. Celle-ci devant être regardée comme un domicile au sens de la jurisprudence, ce contrôle ne peut être effectué qu'avec votre accord.

Aussi, si vous autorisez mon agent à pénétrer sur votre terrain en votre présence, je vous demande de bien vouloir me faire un retour, daté et signé par vos soins, de l'assentiment prévu par l'article 76 du code de procédure pénale (en pièce jointe).

Dans l'hypothèse où vous vous opposeriez à cette visite, ou sans réponse de votre part avant le (date), je serai dans l'obligation de saisir le procureur de la République auprès du Tribunal Judiciaire de (tribunal judiciaire territorialement compétent).

Mon agent verbalisateur effectuera cette visite, le (date) entre (heure) et (heure). Je vous demande d'être présent sur place pour effectuer ce constat.

En cas d'empêchement de votre part à la date précitée, je vous remercie de bien vouloir prendre l'attache de mon service le plus rapidement possible afin de convenir d'un autre rendez-vous, aux coordonnées suivantes : (coordonnées téléphoniques et courriel)

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur à l'expression de ma considération distinguée.

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

Annexe 3 – MODÈLE D'ASSENTIMENT POUR PÉNÉTRER SUR UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Je soussigné, Nom – Prénom : ….....

Reconnaît avoir reçu ce jour la visite de M/Mme ….....

exerçant la fonction de.....

à ….....

fonctionnaire assermenté et commissionné qui s'est présenté à l'adresse suivante :

Adresse : ….....

Code Postal …..... Commune : ….....

J'autorise le fonctionnaire précité, afin d'effectuer toutes les vérifications et constats entrant dans le cadre de ses attributions, à pénétrer sur la propriété privée que j'occupe à titre de :

⫽ Propriétaire ⫽ Locataire ⫽ Autres (préciser).....
….....

A , le

Signature

Annexe 4 – MODÈLE DE REFUS D'AUTORISATION DE PÉNÉTRER SUR UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Je soussigné, Nom – Prénom : ….....

Reconnaît avoir reçu ce jour la visite de M ….....

exerçant la fonction de.....

à ….....

fonctionnaire assermenté et commissionné qui s'est présenté à l'adresse suivante :

Adresse : ….....

Code Postal …..... Commune : ….....

Déclare m'opposer à ce que le fonctionnaire précité pénètre sur la propriété privée que j'occupe à titre de :

⁄⁄ Propriétaire ⁄⁄ Locataire ⁄⁄ Autres (préciser).....
….....

A , le

Signature

Annexe 5 - TABLEAU DES INFRACTIONS LES PLUS COURANTES AU CODE DE L'URBANISME

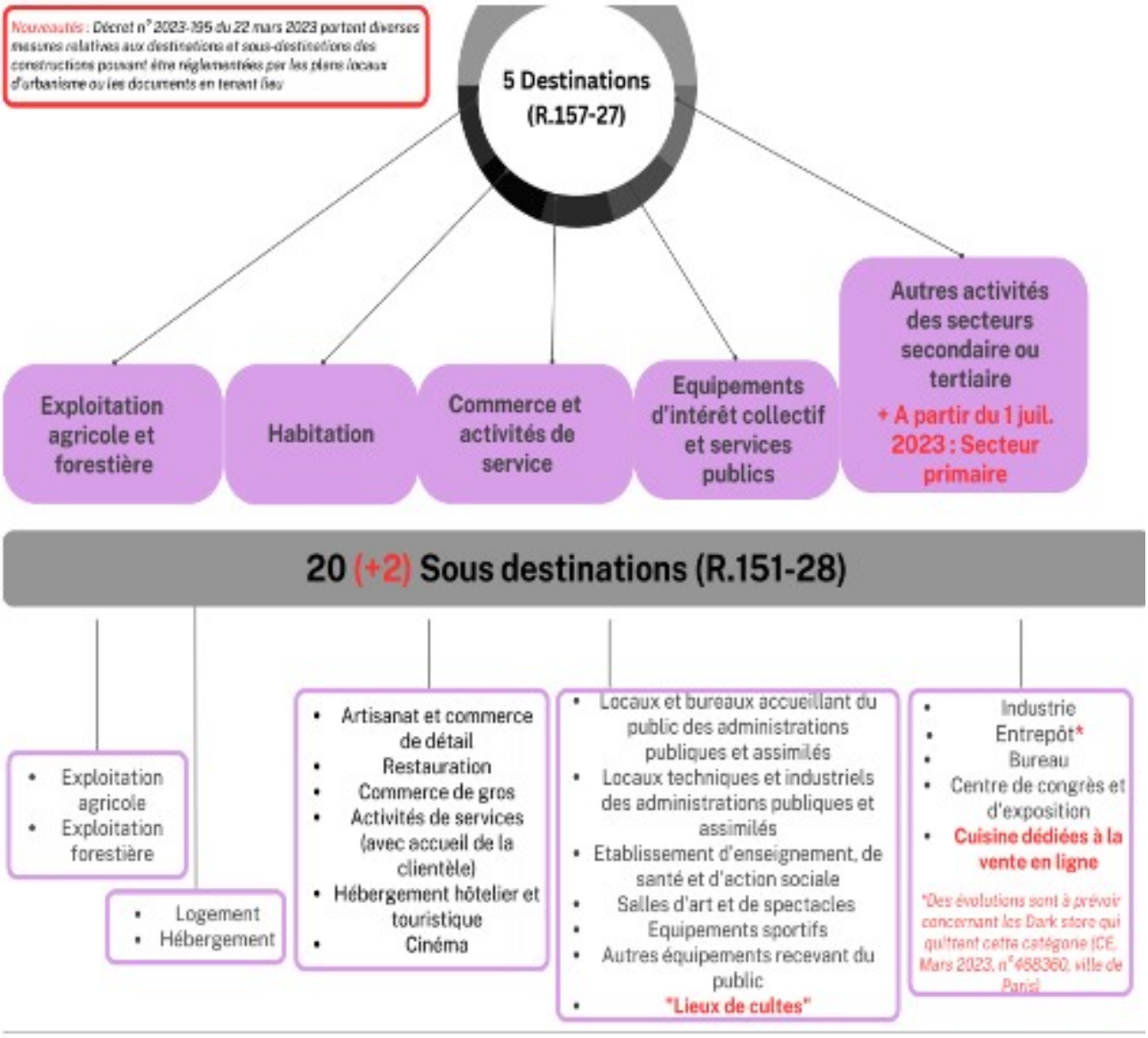
Ce document rassemble les codes NATINF des infractions les plus souvent relevées en matière de code de l'urbanisme et de code forestier.

Intitulé de l'infraction	articles définissant l'infraction	articles d'incrimination	code NATINF	Nature de l'infraction
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 (ou 24120 si personne morale)	délit
Exécution de travaux non autorisés par une déclaration préalable - constructions nouvelles - travaux sur constructions existantes	L.421-1 et R.421-9 ou R.421-17	L.480-4	5969 (ou 26364 si personne morale)	délit
Édification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable	L.421-4 R.421-12	L.480-4	4228	délit
Infraction aux dispositions du PLU ou du POS	L.610-1	L.610-1 L.480-4	4572	délit
Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées (recherche et constatation des infractions)	L.480-12 L.461-1	L.480-12	33058	délit
Poursuite des travaux malgré une décision judiciaire ou un arrêté en ordonnant l'interruption	L.480-2 L.480-3	L.480-3	4582	délit
Installation de caravane en dehors des terrains aménagés malgré interdiction administrative (PLU). Lorsque des panneaux d'affichage on été mis en place sur la commune	R.111-49 R.111-34 L.610-1	L.610-1 R.480-4	6812	délit
Installation irrégulière de caravane pendant plus de 3 mois par an ou Installation irrégulière de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs	L.421-4 et R.421-23 d ou R.421-23 j	L.480-4	6813	délit
Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des règles générales d'urbanisme : localisation, desserte, implantation, architecture, mode de clôture, tenue décente des propriétés et constructions	L.610-1 1° L.111-1 L.421-6 L.421-8 (pour les opérations dispensées de formalité)	L.610-1	23018	délit
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	délit
Réalisation irrégulière d'affouillement ou d'exhaussement du sol :	L.421-2 R.421-19 k	L.480-4	23032	délit

-soumis à PA - soumis à DP	L.421-4 R.421-23f			
Aménagement irrégulier de terrain permettant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent (aire d'accueil des gens du voyage /absence de DP)	L.444-1 L.421-4 R.421-23 k	L.480-4	26558	délit
Poursuite de travaux malgré une décision de suspension ou de sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme prononcée par une juridiction administrative	L.480-3 al 2	L.480-3	29041	délit

Pour son actualisation, cette codification est consultable à l'adresse suivante :
https://www.justice.gouv.fr/documentation/ressources/liste-infractions-vigueur-nomenclature-natinf ou natinf.srj.justice.gouv.fr

Annexe 6 : SCHÉMA DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS



Nouveauté :
Decret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementée par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.
Attention : les destinations peuvent fréquemment changer, il y a lieu de consulter régulièrement les articles mentionnés en référence.

Annexe 7 – MODÈLE DE COURRIER AU CONTREVENANT

Mairie de …...

Monsieur ou Madame…….
adresse

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Madame, Monsieur,

Par procès verbal en date du……..., un agent assermenté de mes services a constaté la réalisation…..*énumérer les travaux constatés sur le procès verbal*…… sur votre propriété située……...*adresse des travaux*…...…

Cette réalisation n'a fait l'objet d'aucune autorisation….. ou…. n'est pas conforme au permis de construire en date du…....

En conséquence, je vous informe que je saisis, ce jour, le procureur de la République afin qu'il engage des poursuites pénales à votre égard, sur le fondement des articles L 480-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Je vous avise, par ailleurs, que les informations nominatives vous concernant et consignées dans le procès verbal sus-visé ont fait l'objet d'un enregistrement informatique.

Conformément à la loi « informatique et liberté » en date du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données personnelles enregistrées.

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

Le Maire,

Annexe 8 – MODÈLE DE LETTRE DE TRANSMISSION AU PROCUREUR

Mairie de **……...**

Monsieur le Substitut du procureur de la République
Tribunal Judiciaire d'Évry
Rue des Mazières
91000 EVRY

Affaire suivie par:

Objet : Transmission d'un procès verbal d'infraction au code de l'urbanisme – M**……** commune de**……..**
P .J.: Un procès verbal en original

Je vous prie de trouver ci-joint un procès verbal dressé par un agent de mes services à l'encontre de M..**.....** propriétaire d'un terrain situé**..(adresse du terrain).....**

Il a été établi qu'à cette adresse,……(reprendre les infractions relevées dans le 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.

L'infraction étant constituée, je vous demande de bien vouloir engager des poursuites pénales à l'encontre de M**……..**

Le Maire, (date)

Annexe 9 – MODÈLE DE COURRIER DE PROCÉDURE CONTRADICTOIRE AVANT ÉDICTION D'UN AIT

Recommandé avec avis de réception

Le (...), à (...)
(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)

Affaire suivie par (nom et prénom, téléphone, fax., courriel, référence).

Objet: courrier de procédure contradictoire avant l'édiction d'un arrêté interruptif de travaux

Madame, Monsieur,

En application de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, j'ai personnellement/un agent commissionné et assermenté de (dénomination administrative du service auprès duquel l'agent verbalisateur est rattaché) a constaté par procès-verbal du (date de l'établisssement du procès-verbal d'infraction), la commission d'une infraction aux dispositions du code précité et/ou au règlement du plan local d'urbanisme, sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...) sise (adresse complète) sur le territoire de la commune de (...).
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 judiciaire de (citer la juridiction compétente, avec l'adresse complète).

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. J'envisage de prendre à votre encontre un arrêté interruptif de travaux, conformément aux dispositions de l'article L.480-2 al. 3.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du CRPA, 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 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 10 – MODÈLE D'AIT FAISANT SUITE A UNE PROCÉDURE CONTRADICTOIRE

ARRÊTÉ N° .....

ARRÊTE

Objet : Infraction au code de l'urbanisme – suspension de travaux

Le maire de la commune de **....(Nom de la commune).....**

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L480-2,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **.....** approuvé le **....(date d'approbation).....**, (*Si révisé*: et révisé le **.....**),
Vu le procès-verbal d'infraction dressé le **.....** par M/Mme **.....**.en qualité de **.....,**
Vu la lettre de mise en demeure en date du **.....**.invitant M/Mme **.....** à se mettre en conformité avec la déclaration préalable de travaux en date du **.....** dans un délai maximum de 1 mois,
Vu les observations produites par M/Mme le/la Maire de **.....** le **.....** au domicile de M/Mme**.....**

CONSIDÉRANT que les travaux en cours de mise en conformité ne correspondent pas à au permis de construire (ou à la déclaration préalable) déposé(e) le .....par M/Mme ..... demeurant .....,
CONSIDÉRANT que l'article L480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme fait obligation d'interrompre les dits travaux sans autorisation administrative préalable,

ARRÊTE

Article 1 : M/Mme **.....**demeurant **.....** bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur la section cadastrée **.....**, appartenant à **.....** résidant **.....** 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 du bénéficiaire des travaux susvisés, ainsi qu'a toute personne responsable au sens de l'article L.480-4-2 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Copie sera transmise sans délai au Préfet du département ainsi qu'au Procureur de la République près du Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes.

Article 4 : 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 alinéa 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'approbation des scellées.

Article 5 :. Toutes les autorités de police ou de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Ampliation du présent arrêté est adressée, chacun pour ce qui le concerne :

- A Monsieur le Préfet du département de l'ESSONNE
- A Madame la Procureur de la République du Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes
- Au commandant de la brigade de gendarmerie de .....
- Au responsable de la police municipale
- A Madame la Directrice générale des services municipaux
- A Madame la Directrice générale adjointe des services municipaux – service juridique de la commune
- A M/Mme ..... demeurant .....

Le Maire

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte,

- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif compétent dans u délai de deux mois à compter de la présente notification.

Notifié le : .....

Fait à ..... le .....

Le Maire .....

Signature

Annexe 11 – COURRIER DE PROCÉDURE CONTRADICTOIRE AVANT L'ÉDICTION D'UN 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'édiction d'un arrêté de mise en demeure sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme

Le (...), à (...)

Madame, Monsieur,

Vous avez entrepris ou exécutés 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 bénéficiiez.

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 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 ou une déclaration préalable visant à leur régularisation (cf 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 (...) euros jour de retard) en ce sens.

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 12 – MODÈLE D'ARRÊTÉ DE MISE EN DEMEURE (L. 481-1 CU)

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)

(l'autorité compétente)

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 (jj/mm/aaaa);
Vu le procès-verbal en date du (jj/mm/aaaa) dressé par Mme/M. (nom et prénom), agent verbalisateur habilité conformément à l'article L. 480-1 du code d'urbanisme;
Vu la lettre d'information préalable en date du (jj/mm/aaaa) adressée à Mme/M. (...) (courrier de procédure contradictoire);

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;

OU

Considérant les travaux réalisés ne sont pas conformes à la décision de non opposition à la déclaration préalable déclaration préalable /au permis de construire;

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

Considérant que Mme/M. (...) a 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 la matérialité des faits;

Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre en question la prise d'un arrêté de mise en demeure au titre du 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 fixé à (...) jours/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: Mme/M. (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 / une déclaration préalable visant à la régularisation de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause dans le délai de (…) jours/mois.

Article 2: Consistance des travaux (si choix « procéder aux opérations nécessaires »):
Mme/M. (…) 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 – Astreinte: (si AMD en est assorti): Mme/M. (…) sera redevable de (…) euros/jour de retard (max 500€) si à compter du délai imparti par la mise en demeure, il n'aura pas été satisfait aux mesures prescrites dans la présente décision.

L'astreinte courra jusqu'à ce que Mme/M. (…) ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la remise en état de la parcelle en cause.

Article 4: Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (…).
(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: transmettre la décision au représentant de l'État + indiquer « 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. ».
• Si Préfet au nom de l'État.

Fait à (…), le (jj/mm/aaaa)
(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)
(mention des voies et délais de recours)

Annexe 13 – MODÈLE COURRIER PRÉALABLE A L'ARRÊTÉ INSTITUANT UNE ASTREINTE ADMINISTRATIVE

(procédure contradictoire obligatoire)
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'édiction 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 compétent

Annexe 14 – MODÈLE D'ARRÊTÉ D'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 la matérialité des faits;

Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre 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'arrêté*.

Article 3: Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (...).

(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.

*****_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 maire au nom de la commune: transmettre la décision au représentant de l'État + indiquer « 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. ».

• Si Préfet au nom de l'État).

Fait à (…), le (jj/mm/aaaa)
(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)
(mention des voies et délais de recours)

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 15 – MODÈLE DE BARÈME DE FIXATION D' ASTREINTE

Instauration des astreintes administratives - Projet de barème

Type d'autorisation ADS	Nature de l'infraction compatible avec les NATINF (procédure judiciaire)		Montant proposé		Délai imparti de remise en état (avant astreinte)
			Personne morale	Personne physique	
Pas de formalité	Exécution de travaux ou utilisation du sol réalisée en méconnaissance du PLU		€/jour	€/jour	
Permis de démolir	Exécution de travaux en l'absence de permis de démolir		€/jour	€/jour	
	Exécution de travaux ne respectant pas les prescriptions imposées au PD ou non conforme à la déclaration		€/jour	€/jour	
Déclaration préalable	Sans création de SP et sans autorisation	Régularisable	€/jour	€ /jour	
		Non régularisable	€/jour	€/jour	
	Avec Création de SP et sans autorisation	Régularisable	€/jour	€/jour	
		Non régularisable	€/jour	€/jour	
	Exécution de travaux ne respectant pas les prescriptions ou non conforme à l'autorisation	Sans SP	€/jour	€/jour	
		Avec SP	€/jour	€/jour	
	Dossier ERP lié à DP non déposé ou ne respectant pas les prescriptions ou non conforme à la déclaration	Régularisable	€/jour	€/jour	
		Non régularisable	€/jour	€/jour	
Permis de construire ou Permis d'aménager	Exécution de travaux ou utilisation du sol réalisés sans autorisation	Régularisable	€/jour	€/jour	
		Non régularisable	€/jour	€/jour	
	Exécution de travaux ne respectant pas les prescriptions ou non conforme à l'autorisation		€/jour	€/jour	
	Dossier ERP lié à PC non déposé ou ne respectant pas les prescriptions ou non conforme à la déclaration	Régularisable	€/jour	€/jour	
		Non régularisable	€/jour	€/jour	

Annexe 16 – MODÈLE DE COURRIER PRÉALABLE A LA LIQUIDATION DE L'ASTREINTE

(procédure contradictoire obligatoire)
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.

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 17 – MODÈLE D'ARRÊTÉ DE LIQUIDATION DE L'ASTREINTE

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

ARRÊTÉ MUNICIPAL
portant mise en recouvrement de l'astreinte au bénéfice de la commune

Le maire de la commune 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 Mme/M. (…), agent assermenté, à l'encontre de Mme/M. (…), 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 Mme/M. (…) 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), faute de quoi il/elle serait redevable d'une astreinte de (…) euros (max 500 euros) par jour de retard;

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

Vu la lettre de procédure contradictoire préalable à l'astreinte administrative;

Considérant que la construction appartenant à M./Mme (…) est demeurée en place (…) jours* 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 le 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. (…) a 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 question en la matérialité des faits;

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

[3]

Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre 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 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.

ARRÊTÉ

Article 1 : Mme/M. (nom, adresse), est redevable envers la commune de (...) de la somme de (...) euros (...) centimes (...€[5]), montant de l'astreinte correspondant à la période du (jj/mm/aaaa) au (jj/mm/aaaa), soit (...) 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 sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté[6].

Article 3: Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (...).

(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: transmettre la décision au représentant de l'État + indiquer « 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. ».

• Si Préfet au nom de l'Etat).

Fait à (...), le (jj/mm/aaaa)
(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)
(mention des voies et délais de recours)

5*Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 €*
6*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.***

Annexe 18 – MODÈLE DE COURRIER PRÉALABLE A LA CONSIGNATION (L.481-3 CU)

(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'édiction 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 équivaudra 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 19 – MODÈLE D'ARRÊTÉ DE CONSIGNATION

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

(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: transmettre la décision au représentant de l'Etat + indiquer « 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. ».

• Si Préfet au nom de l'État.

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 20 – MODÈLE D'ARRÊTÉ DE DÉCONSIGNATION

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

(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: transmettre la décision au représentant de l'État + indiquer « 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. ».

• Si Préfet au nom de l'État.

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 21 – DÉCLARATION DE CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Nous sommes là pour vous aider

N°16141*01

cerfa

Déclaration de constitution de partie civile Pour une affaire en cours

(Articles 87 à 91-1, 418 à 426, 495-13 du code de procédure pénale,

L.512-1 et s. de l'ordonnance n° 2019-950 du 11 septembre 2019)

Vous avez reçu un avis à victime par le tribunal qui vous informe de la possibilité de vous constituer partie civile dans une affaire pénale.
En tant que victime d'une infraction pénale, la **constitution de partie civile** vous permet de demander la réparation de votre préjudice et être partie au procès.

Pour tout conseil et/ou renseignement, vous pouvez prendre attache avec un point d'accès au droit, une maison de justice et du droit, un avocat, une association d'aide aux victimes ou le bureau d'aide aux victimes du tribunal

Renseignements vous concernant :

☐ Madame ☐ Monsieur

Votre nom de famille (nom de naissance) : _____

Votre nom d'usage (exemple : nom d'époux / d'épouse) : _____

Vos prénoms : _____

Votre date de naissance : I__I__I__I__I__I__I__I__I

Votre lieu de naissance :

Votre adresse : _____

Code postal I__I__I__I__I__I Commune :

Pays : _____

Votre profession :

Votre numéro de téléphone portable : I__I__I__I__I__I__I__I__I__I__I

Votre adresse électronique : _____@

☐ Bénéficiez-vous de l'aide juridictionnelle ? Oui Non

Si oui indiquez la date de la décision I__I__I__I__I__I__I__I ou la date à laquelle vous en avez fait la demande I__I__I__I__I__I__I__I

Le cas échéant, renseignements concernant la personne que vous représentez :

► Vous agissez en qualité de **représentant légal d'un mineur ou d'un majeur protégé** :

☐ Madame Monsieur

Son nom de famille (nom de naissance) :

Ses prénoms :_____

► Vous agissez en qualité de **représentant légal d'une personne morale** :

☐ Forme de la société (SA, SARL, EURL, SCI, SCP, …) : _____

☐ Dénomination : _____ Adresse postale :_____

Complément d'adresse : _____

Code postal I__I__I__I__I__I Commune : _____

Pays : _____

Renseignements concernant la ou les personnes contre laquelle/lesquelles vous vous constituez partie civile si vous le/les connaissez :

► **Personne physique :**

☐ Madame Monsieur

Son nom de famille (nom de naissance) : _____

Son nom d'usage (exemple : nom d'époux / d'épouse) : _____

Ses prénoms : _____

Son adresse :_____

_____

Code postal I__I__I__I__I__I Commune :

► **Personne morale :**

☐ Forme de la société (SA, SARL, EURL, SCI, SCP, …) : _____

☐ Dénomination : _____

_____ Adresse :

_____

Si plusieurs personnes sont concernées, veuillez indiquer leur identité ci-dessous :

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Les références de l'affaire concernée :

Indiquez la ville du tribunal en charge de l'affaire :

_____

Indiquez le numéro de dossier (Identifiant Justice):

_____

(exemple : 1600004117K)

Ou, à défaut, un autre numéro d'affaire présent sur l'avis :

_____ Indiquez le service en charge de votre dossier :

☐ juge d'instruction ☐ tribunal pour enfants ☐ tribunal correctionnel ☐ juge des enfants ☐ tribunal de police ☐ Autre : ☐

_____ Indiquez, le cas échéant, le nom du juge ou le numéro de la chambre ou du cabinet en charge de votre dossier :

Indiquez, si fixée, la date de la prochaine audience :

Vous pouvez retrouver ces informations en haut de page de l'avis à victime que vous avez reçu du tribunal en charge de l'affaire.

Exposé des faits :

Exposez les faits pour lesquels vous vous constituez partie civile (veuillez préciser les évènements qui se sont produits) :

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Votre demande :

Les faits qui se sont déroulés vous ont causé un ou plusieurs préjudices. Vous pouvez demander à ce que la ou les personnes responsables de ce(s) préjudice(s) vous verse(nt) une somme d'argent en compensation de ce que vous avez subi et des frais que vous avez eu à votre charge à la suite des évènements. Vous pouvez également demander la restitution des objets vous appartenant qui ont été placés sous scellés.

☐ Dommages-intérêts pour préjudice physique *(indiquez le montant)* :

Vous avez été physiquement atteint(e) et vous demandez à être pris en charge financièrement pour les souffrances physiques et les soins occasionnés.

Précisez la nature du préjudice : _____

_____

_____

_____

_____

☐ Dommages-intérêts pour préjudice matériel (*indiquez le montant*) : _____

Des objets ou votre patrimoine immobilier ont été endommagés et vous demandez à être remboursé(e) des frais de réparation ou de rachat.

Précisez la nature du préjudice : _____

_____

_____

_____

_____

☐ Dommages-intérêts pour préjudice moral *(indiquez le montant*) :

Vous demandez à être pris en charge pour les souffrances morales ou psychologiques subies.

Précisez la nature du préjudice : _____

_____

_____

_____

☐ Restitution d'objets (*décrivez les objets dont vous demandez la restitution*) :

_____

_____

_____

_____

_____

_____

☐ Autre demande : _____

_____

_____

_____

Pièces à joindre :

Vous devez joindre à l'appui de votre demande les justificatifs des préjudices subis. Les justificatifs sont des documents qui peuvent être de toute nature (exemple : certificats médicaux, devis, factures, attestations, expertises, etc).

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné(e) (prénom, nom) :
certifie sur l'honneur que les renseignements portés sur ce formulaire sont exacts.

Fait à : _____ **Le** I_I_I_I_I_I_I_I_I_I

Signature

Avis sur le consentement à la transmission électronique

Il vous est possible de consulter en ligne votre dossier et recevoir par transmission électronique les avis, récépissés, convocations transmis par le greffe. Pour cela, vous devez avoir donné votre consentement. Le **formulaire cerfa n°15414** « Consentement à la transmission par voie électronique » vous permet d'effectuer cette démarche.

.

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative aux fichiers nominatifs garantit un droit d'accès et de rectification des données auprès des organismes destinataires de ce formulaire.

Annexe 22 – MODÈLE DE LETTRE DE RAPPEL

PREMIÈRE LETTRE DE RAPPEL

Recommandé avec avis de réception
Affaire suivie par: (…)

(**nom, prénom et adresse du ou des contrevenants**)

Le (**...**), à (…)

Objet: Courrier de premier rappel concernant l'exécution de la mesure ordonnée par le juge pénal

Madame, Monsieur,

Par jugement/arrêt/décision rendu(e) par (**indiquer la juridiction ayant rendu la décision**) le (**...**) vous avez été reconnu(e) coupable d'avoir (**reprendre les qualificatifs de l'infraction tels qu'ils figurent dans la décision de justice**).

Le Tribunal/ la Cour d'appel/la Cour de cassation a ordonné (**préciser la mesure ordonnée et le délai accordé tels qu'ils figurent dans le dispositif de la décision de justice**) dans un délai de (**délai imparti**) sous astreinte de (**…**) euros par jour de retard.

La décision de justice susvisée est devenue définitive le (**…**). Le délai imparti pour exécuter la mesure ordonnée par le juge pénal a expiré le (**…**).

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir m'informer de la date à laquelle vous aurez totalement exécuté la mesure ordonnée par le juge pénal, de façon qu'une visite de contrôle soit effectuée rapidement et que cesse le cours de l'astreinte prononcée à votre encontre en vertu de la décision de justice susvisée.

Je vous informe par ailleurs qu'en cas de carence de votre part à exécuter la chose jugée, la mesure ordonnée par le juge pénal est susceptible de faire l'objet d'une exécution d'office par l'État, à vos frais et risques, conformément aux dispositions de l'article L.480-9 du code de l'urbanisme.
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

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

LETTRE DE DERNIER RAPPEL

Recommandé avec avis de réception
Affaire suivie par: (**…**)

(**nom, prénom et adresse du ou des contrevenants**)

Le (**...**), à (**…**)

Objet: Courrier de dernier rappel concernant l'exécution de la mesure ordonnée par le juge pénal

Madame, Monsieur,

Par jugement/arrêt/décision rendu(e) par (**indiquer la juridiction ayant rendu la décision**) le (**...**) vous avez été reconnu(e) coupable d'avoir (**reprendre les qualificatifs de l'infraction tels qu'ils figurent dans la décision de justice**).

Le tribunal/a cour d'appel/ la Cour de cassation a ordonné (**préciser la mesure ordonnée et le délai accordé tels qu'ils figurent dans le dispositif de la décision de justice**) dans un délai de (**délai imparti**) sous astreinte de (**…**) euros par jour de retard.

Par courrier en date du (**...**), il vous a été rappelé que le délai imparti pour exécuter la décision de justice susvisée était expiré, mais que, n'ayant donné aucune suite à la chose jugée, le produit de l'astreinte ordonnée par le juge était donc liquidé à votre encontre.

A ce jour, confronté à une carence manifeste de votre part à exécuter la mesure ordonnée par le juge pénal, l'État se voit contraint de faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à son exécution, à vos frais et risques, conformément aux dispositions de l'article L.480-9 du code de l'urbanisme.

Un dernier délai pour exécuter la décision de justice vous est accordé jusqu'au (**préciser un délai raisonnable**), date au-delà de laquelle vous devrez avoir libéré les lieux de tout occupant et de tout bien mobilier. J'attire votre attention sur le fait que tout objet mobilier qui n'aurait pas été retiré par vos soins au terme du délai précité restera à vos risques entreposé sur le terrain.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

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

Annexe 23 – MODÈLE DE NON EXÉCUTION

POLICE MUNICIPALE

REPUBLIQUE FRANCAISE

PROCES VERBAL DE CONSTATATION

PV N°

Objet :
Absence de démolition du bâtiment et de remise en état des lieux.

Carte Grise :
Date de délivrance :
1ère Mise en Circul :
Type de véhicule :

Pièces Jointes :
-1 cliché photographique.

Destinataires :
- Monsieur le Procureur de la République
- Monsieur l'Officier de Police Judiciaire Territorialement compétent
- La Direction Départementale des Territoires
- Monsieur le Maire
- Service Urbanisme
- Archives de la Police Municipale

L'an deux mille dix-sept, le vingt-sept du mois de janvier,

Nous soussigné(s),Brigadier-Chef Principal

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de
En fonction à la Police Municipale de
Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de
Vu les articles 21, 21/2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 du Code de Procédure Pénale
Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure
Vu l'arrêté municipal de la commune de n° du relatif au commissionnement en matière d'infraction à l'urbanisme
Vu l'assermentation en date du 24 novembre 2016 devant le Tribunal d'Instance d'
Vu le jugement correctionnel du Tribunal de grande instance d'Evry du

Vu l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du
Vu l'arrêt de la chambre criminelle de la Cour de cassation du

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour, le , à , nous nous sommes rendus au numéro de la Rue parcelle cadastrée qui est classée en zone au Plan Local d'urbanisme afin de constater la présence d'une construction.

Sur place, sur le terrain appartenant à M nous constatons depuis la voie publique qu'il existe une construction d'environ cinquante mètres carré.

A ce jour, la démolition du bâtiment et la remise en état des lieux ordonnées par le jugement du Tribunal de Grande Instance d'Evry du confirmé par l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du , devenu définitif, n'ont donc toujours pas été effectuées.

Nous prenons un cliché photographique du bâtiment ainsi édifié.

à 09h25, nous quittons les lieux et de retour au poste rédigeons le présent procès-verbal de constatation.

Fait et clos à
Le

Signature du PV N°

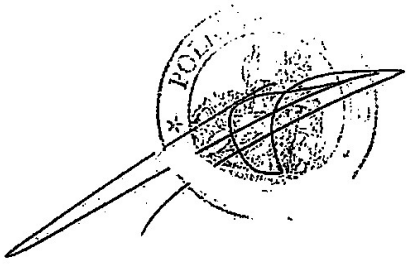
Les A.P.J.A. :

Page n°1 - 2017 000005

Retour au sommaire

Les A.P.J.A. :

Vu et transmis,
Le Chef de Service de Police Municipale



DEPARTEMENT de L'ESSONNE

Commune d'

POLICE MUNICIPALE

Hôtel de ville
Tél :
Fax :

Procès-verbal N°

Objet : Etat des lieux, parcelles AI0208, AI0209 et AI0210, Chemin situées en zone N du P.L.U de la commune

Références : Articles L. 480-1 et suivants et L 422-1 du Code de l'urbanisme,
Article R 421-12 du code de l'urbanisme
P.L.U de la commune d'

Information sur les propriétaires :
- M. né le a (91) CCAS 0142
- M née le à 0123
- M. né le

Destinataires :

N° Copies	Destinataire
4 COPIES	- Monsieur le Procureur de la République d'EVRY 91 -Monsieur le Préfet de l'Essonne - Monsieur le Maire d' - Archives PM.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

A le 17 janvier 2017

PROCES-VERBAL DE CONSTATATION
ETAT DES LIEUX DES PARCELLES
AI0208, AI0209 et AI0210
CHEMIN DE
A

En l'an deux mil dix sept, le mercredi 1er février à 10h,

-- **NOUS** , Chef de Service de Police Municipale, Police Municipale
-- Agent de Police Judiciaire adjoint,
-- Ayant prêté serment et porteur de ma commission,
-- **Vu** les articles L.2211-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,
-- **Vu** l'alinéa 2 de l'article 21 du code de procédure pénale,
-- Rapporte les opérations suivantes que j'ai effectuées ;

-- Ce jour, mercredi 1er février 2017, à 10h, je me suis présenté devant les parcelles cadastrées AI0208, AI0209 et AI0210, appartenant à Monsieur

Ces parcelles sont situées en zone N du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'

-- Ces parcelles ont été aménagées par les personnes sus nommées depuis plusieurs années afin d'y installer des habitations légères et d'y stationner des caravanes.

-- La totalité des travaux d'aménagement ont été entrepris sans autorisation du service urbanisme de la commune d et ont fait l'objet de plusieurs Procès-verbaux d'infraction au code de l'urbanisme et au PLU de la commune d'
Ces procès-verbaux ont été transmis au TGI d'Evry qui a condamné les mis en cause à la remise en état d'origine de la totalité des 3 parcelles.

-- Je constate qu'a ce jour, mercredi 1er février 2017 à 10h, les décisions du TGI d'Evry et de la cour d'appel n'ont pas été respectées.

-- En foi de quoi, je dresse ce présent Procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à le 1er février 2017
Le Chef de Service de Police Municipale

Pièces jointes :
- Photo (5)
- Relevés des Propriété/RU
- Plan de masse
- Photo aérienne du site d'avril 2014
- Extrait du P.L.U de la commune
- Copie du jugement du TGI du 26 aout 2014 et de la cour d'appel du 25 novembre 2016.

Page 1 sur 1

Annexe 24 : MODÈLE DE COURRIER DE DEMANDE D'APPUI A L'EXÉCUTION D'OFFICE

Commune de …*(nom de la commune)...*

Nom de la commune, le (date)

PRÉFET DE L'ESSONNE
CABINET DU PRÉFET
Boulevard de France – Georges Pompidou

Objet : **Sollicitation d'un appui technique et financier des services de l'État dans le cadre d'une démolition d'office de constructions illégales.**

Monsieur le Préfet,

Je fais suite à la réunion du **…….** en mairie de **……..** avec les services de la Direction Départementale des Territoires, service droit des sols et construction durable, relative à la mise en œuvre d'une procédure de démolition d'office d'une construction illégale sur le territoire communal.

Par un (des) jugement(s) du (des) **……**, le(s) propriétaire(s) de la parcelle **(numéro de la parcelle et adresse)**, ont été condamné pour l'exécution de travaux et de constructions non autorisés par le plan local d'urbanisme de la commune car situées en **(zonage).** À ce jour, l'exécution des décisions de justice de remise en état des lieux n'est toujours pas opérée (**date du constat d'huissier**).

Ainsi, conformément aux décisions de justice précédemment citées et en application de l'article L.480-9 du code de l'urbanisme, je sollicite l'appui de la puissance publique ainsi que le concours financier de l'État afin de procéder à la démolition d'office des constructions illégales citées dans le jugement.

Le service Urbanisme de la commune reste à la disposition de vos services pour mener conjointement à bien cette opération.

Vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma haute considération.

Annexe 25 – L'utilisation d'une procédure administrative de mise en demeure et d'astreinte pour les constructions illégales qui débutent par un dépôt de déchets sur la parcelle

1re étape

Le maire, en tant qu'autorité titulaire du pouvoir de police, doit prendre, à l'encontre du responsable du dépôt ou du propriétaire du déchet si connu, un arrêté municipal de mise en demeure d'éliminer le dépôt sauvage de déchet (cf fiche n°2 du guide sur les dépôts sauvages mentionné ci-après), tel que prévu par l'article L.541-3 du code de l'environnement. Il peut également ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 € et lui demander d'effectuer les opérations nécessaires dans un délai déterminé. L'arrêté est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.
Dans le cas où l'auteur des déchets est inconnu, il convient de s'assurer auprès du propriétaire du terrain de sa « bonne foi » dans le cas où il n'est pas responsable de ce dépôt. Ainsi, l'élimination du dépôt est à la charge de la commune. Cependant, vous pouvez exiger que le propriétaire mette tout en œuvre pour empêcher de nouveau dépôt sauvage par la pose d'une clôture sur le terrain, pose de barrière sur le chemin d'accès etc.
Si sa « bonne foi » n'est pas avérée ou bien si le propriétaire du terrain est le responsable du dépôt, il devra effectuer l'évacuation des déchets ainsi que la remise en état du site, le cas échéant.

2e étape

Si l'arrêté de mise en demeure n'est pas respecté, le maire procède à l'exécution d'office aux frais du responsable par arrêté municipal d'exécution de travaux d'office (cf fiche n°3 du guide sur les dépôts sauvages mentionné ci-après), en précisant le jour de l'intervention et le nom de la société mandatée. L'arrêté sera notifié par recommandé avec accusé de réception.
À la date mentionnée, la commune procédera à l'évacuation des déchets et aux travaux de réaménagement si nécessaire. Durant l'intervention, un officier de police judiciaire doit être présent.
Il est possible également d'avoir le soutien des forces de police.

3e étape

Le recouvrement des sommes engagées se fait sous la compétence de la juridiction administrative (article L.541-3 du code de l'environnement).
1. Après paiement de la société, le maire émettra un titre de recettes. Le comptable public se chargera de percevoir la somme.
2. La consignation se fait au travers de la prise d'un arrêté municipal de consignation (cf fiche n°4 du guide sur les dépôts sauvages mentionné ci-après) notifié au responsable ainsi qu'au comptable public. A réception de cet arrêté, le responsable devra déposer la somme prévue dans la consignation. La somme pourra être utilisée ou lui être rendue.

Textes de références : Les pouvoirs de police du maire sont définis aux articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. Celui-ci peut mettre en œuvre les dispositions prévues dans le code de l'environnement contre les personnes portant atteinte à l'environnement.

L'article L. 541-2 du code de l'environnement impose au producteur ou au détenteur de déchets d'en assurer l'élimination dans des conditions conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

L’article L. 541-3 du code de l’environnement permet à l’autorité titulaire du pouvoir de police (maire) d’assurer d’office l’élimination des déchets aux frais du responsable, au cas où des déchets sont abandonnés, déposés ou traités contrairement aux prescriptions de la loi et des règlements pris pour son application.

L'ensemble des éléments cités sont issus d'un guide édité par le conseil départemental de l'Essonne sur les dépôts sauvages. Ce guide est téléchargeable à l'adresse suivante :

http://www.essonne.fr/fileadmin/cadre_vie/dechets/Guide_lutte_depots_sauvage_OK_6_Mo.pdf

https://www.ecologie.gouv.fr/lutte-contre-depots-illegaux-dechets

https://www.essonne.fr/fileadmin/5-cadre_vie_environnement/no-dechets/Guide_lutte_depots_sauvage.pdf

QUELQUES CONTACTS UTILES

Direction Départementale des Territoires/ Bureau des Affaires Juridiques
Téléphone 01.60.76.32.69
boite mél fonctionnelle en précisant qu'il s'agit d'une saisine sur les infractions urbanisme :
ddt-sdscd@essonne.gouv.fr

Direction Départementale des Territoires/ Service Économie Agricole et Forêt (pour les questions liées aux défrichements, coupes et abattages d'arbres) : ddt-sea@essonne.gouv.fr

Adresse courriel de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : cdpenaf.ddt-91@equipement-agriculture.gouv.fr

Retour au sommaire

Cette brochure a été réalisée par :

Direction Départementale des Territoires de l'Essonne
Boulevard de France – Georges Pompidou
TSA 71103
91010 EVRY-COURCOURONNES CEDEX
TEL : 01 60 76 32 00

D