



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
et de la mer de l'Eure

Service Appui et Conseil aux Territoires

Guide d'exercice de la police de l'urbanisme

À l'usage des maires

DEPARTEMENT DE L'EURE

Mis à jour en juillet 2022

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

1 avenue du Maréchal Foch – CS 20018 – 27 020 Evreux Cedex

Tél : 0232296060 – Mail : ddtm-sact-cau@eure.gouv.fr

www.eure.gouv.fr



L'aménagement durable du territoire est une priorité des politiques publiques nationales. Dans l'Eure, je tiens à ce que les enjeux de transition écologique soient au cœur de l'action des services de l'Etat, dans ce domaine.

Les opérations d'urbanisme qui sont aujourd'hui réalisées dépendent, pour beaucoup, de votre compétence.

En effet, la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, vous a très largement redonné les clés de la gestion des actes d'urbanisme dans vos communes. Vous êtes ainsi garants du respect des règles d'urbanisme nécessaires au maintien de la qualité des paysages du département, à la préservation de la biodiversité, à la conformité avec les enjeux de sécurité publique.

La loi du 27 décembre 2019, relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique renforce votre rôle en la matière. En effet, elle vous permet de mettre en demeure les auteurs de constructions illicites, soit de procéder aux travaux nécessaires à leur mise en conformité, soit de procéder à leur régularisation administrative en déposant une demande d'autorisation.

La police de l'urbanisme est ainsi une mission essentielle de la puissance publique et complémentaire à la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Ce guide, qui a été mis à jour, et complété à votre attention, vous donnera les informations et outils nécessaires au bon exercice de la police de l'urbanisme sur votre territoire.

Le Parquet de l'Eure et les services sous l'autorité du préfet se sont inscrits dans une démarche commune afin d'apporter un traitement coordonné des infractions au code de l'urbanisme dans le département. La direction départementale des territoires et de la mer et le service juridique interministériel sont à votre disposition pour vous accompagner dans cette mission essentielle de votre action en matière d'aménagement.

Nous savons pouvoir compter sur vous.

Le préfet de l'Eure

Jérôme FILIPPINI

Madame le procureur de la République

Dominique PUECHMAILLE

Table des matières

1.	La notion d'infraction aux règles d'urbanisme.....	4
1.1	Les infractions aux règles de procédures ou de forme.....	4
1.2	Les infractions aux règles de fond.....	4
1.3	Les autres infractions d'urbanisme.....	5
1.4	La prescription des faits.....	6
2.	La constatation de l'infraction.....	7
2.1	La notion d'infraction aux règles de l'urbanisme.....	7
2.2	Le droit de visite.....	8
3.	Le procès-verbal d'infraction.....	9
3.1	Le fondement du procès-verbal.....	9
3.2	Le contenu du procès-verbal (voir modèle de PV en annexe).....	10
3.3	La transmission du procès-verbal.....	10
4.	L'arrêté interruptif de travaux (AIT).....	12
4.1	Le fondement de l'AIT.....	12
4.2	Le contenu de l'AIT.....	14
4.3	Les suites données.....	14
5.	La régularisation des travaux.....	16
5.1	La régularisation des travaux sur l'initiative du maire.....	16
5.2	La régularisation des travaux sur initiative judiciaire.....	17
6.	L'action civile.....	19
7.	Les sanctions pénales et l'action du maire.....	21
7.1	Les sanctions pénales.....	21
7.2	Les sanctions autres que pénales.....	22

1. La notion d'infraction aux règles d'urbanisme

Qu'est-ce qu'une infraction aux règles d'urbanisme ?



On retrouve principalement deux grands types d'infractions :

- **les infractions aux règles de procédures (ou de forme)** : construction sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation délivrée
- **les infractions aux règles de fond** : non-respect du règlement national d'urbanisme, d'un document d'urbanisme (PLU, carte communale), d'un plan de prévention des risques, ...

→ cf. *Fiche 3 – Les différentes infractions, en annexe*

1.1 Les infractions aux règles de procédures ou de forme

Il s'agit de l'exécution de travaux, sans avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme nécessaire ou en méconnaissance d'une autorisation d'urbanisme obtenue.

Elles correspondent au non-respect du Livre IV du code de l'urbanisme relatif au « Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions » et **constituent des délits**. Elles sont prévues par les articles L.480-4 et L.480-4-1 du code de l'urbanisme.

1.2 Les infractions aux règles de fond

Il s'agit du non-respect :

- du **Règlement National de l'Urbanisme (RNU)** ;
- des **Plans d'Occupations des Sols (POS)** encore en vigueur ;
- des **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** ;
- des **Cartes Communales (CC)** ;
- des prescriptions relatives aux **Espaces Naturels Sensibles (ENS)** ;
- des prescriptions relatives aux périmètres de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains ;
- des prescriptions relatives aux règles de coupe et abattage dans un **Espace Boisé Classé (EBC)** ;

- des plans de prévention des risques naturels ou technologiques.

Elles sont prévues par l'article L.610-1 du code de l'urbanisme et **constituent des délits.**

1.3 Les autres infractions d'urbanisme

Les infractions relatives au droit d'accès à certains lieux :

Le code de l'urbanisme prévoit des cas dans lesquels les propriétaires privés sont tenus d'autoriser l'accès à leur propriété. L'entrave à ce droit d'accès constitue une infraction à la législation de l'urbanisme. Il s'agit de l'obstacle :

- **au droit d'inspection des terrains aménagés pour le camping et le caravanage** (article R.480-6 du code de l'urbanisme – contravention de la 5^e classe) ;
- **au droit de visite de l'homme de l'art (c'est-à-dire d'une personne qualifiée dans le domaine bâtementaire)** d'un immeuble en secteur sauvegardé ou dans le périmètre d'une restauration immobilière (article R.313-37 du code de l'urbanisme – contravention de la 4^e classe) ;
- **au droit de visite des constructions par les personnes habilitées** (articles L 461-1 et L 480-12 du code de l'urbanisme – délit).

Les infractions relatives à un régime particulier d'autorisation :

Le code de l'urbanisme prévoit **trois cas d'infractions** liées à un régime particulier d'autorisation d'urbanisme :

- l'exécution, dans une zone d'aménagement concerté (ZAC), de **travaux dont la réalisation doit obligatoirement être précédée d'une étude de sécurité publique** en application de l'article L 114-1 de code de l'urbanisme, avant la réception de cette étude par la commission compétente en matière de sécurité publique. (article L 610-1 du code de l'urbanisme – délit) ;
- **la vente ou location de terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager (PA) ou une déclaration préalable (DP)**, lorsque le lotissement est soumis à DP, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le PA ou par la décision prise sur la DP (article L 480-4-1 du code de l'urbanisme – délit) ;
- **la non-conservation ou la non-réinstallation d'une plaque commémorative** lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble qui lui sert de support fait l'objet d'un permis de démolir (article L 480-4 du code de l'urbanisme – délit).

1.4 La prescription des faits

La prescription des faits permet, après l'expiration d'un délai, l'extinction des poursuites à l'encontre des auteurs des faits.

Ce délai est de **six ans** pour les délits et d'**un an** pour les contraventions (voir fiche n°4).

L'action en démolition ou en mise en conformité des travaux, elle s'éteint quant à elle à l'issue d'un délai de dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

2. La constatation de l'infraction



A retenir : L'article L. 480-1 du code de l'urbanisme

Lorsque l'autorité administrative, le maire ou le président de l'EPCI compétents ont connaissance d'une infraction de la nature que celles que prévoient les articles L 610-1 et L 480-4, **ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal.**

→ cf. **Fiche 2 – Constatation des infractions**

2.1 La notion d'infraction aux règles de l'urbanisme

Les personnes pouvant constater les infractions sont :

- **Le maire ou ses adjoints**, officiers de police judiciaire dans leur commune (art 16 du Code de Procédure Pénale) ;
- **Les officiers et agents de police judiciaire** (OPJ, APJ) relevant de l'article 16 du code de procédure pénale (police nationale et gendarmerie) ;
- **Les fonctionnaires et les agents de la commune ou des services instructeurs du droit des sols des collectivités assermentés et commissionnés à cet effet par le maire ;**
- Les fonctionnaires et agents de l'État assermentés et commissionnés à cet effet. Dans le département ce sont **essentiellement les agents de Direction départementale de territoires et de la mer (DDTM) ;**

Modalités d'assermentation :

Les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par les maires pour constater les infractions prêterent, avant d'entrer en fonctions le **serment suivant devant le tribunal judiciaire dans le ressort duquel ils sont domiciliés** :
"Je jure de bien et fidèlement remplir mes fonctions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice".

En cas de mutation, **il n'y a pas lieu à nouvelle prestation de serment.**

Une nouvelle décision d'habilitation est cependant nécessaire en ce qui concerne les fonctionnaires et agents commissionnés par les maires.

Les fonctionnaires et agents assermentés **doivent être porteurs du document qui atteste leur commission lorsqu'ils accomplissent leur mission.** La mention de la prestation de serment est apposée sur cette commission par le greffier du tribunal judiciaire.

2.2 Le droit de visite

Le droit de visite est prévu à l'article L.461-1 du code de l'urbanisme. Pendant une **durée de 6 ans après l'achèvement des travaux**, il permet à l'autorité administrative compétente de visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications utiles, se faire communiquer des documents techniques.

Le droit de visite est encadré par l'article 432-8 du code pénal. Les agents assermentés ne peuvent exercer leur droit de visite et effectuer des constatations à l'intérieur d'une propriété habitée **sans l'accord préalable de l'occupant**. Le domicile s'étend aux dépendances immédiates du lieu d'habitation comprise dans une même clôture : terrasse, jardin, balcon, cour, atelier, tentes, caravanes, etc. (voir modèle de courrier en fin de document)

À défaut, une infraction de violation de domicile peut être imputée à l'agent administratif concerné, qui est susceptible d'engager sa responsabilité pour faute personnelle.

Néanmoins, l'accord du propriétaire n'est pas nécessaire **dans le cas de construction inachevée ne constituant pas un domicile**. Pour pénétrer sur un chantier de construction aux fins de constatations d'une infraction, les conditions suivantes sont cumulables :

- les travaux sont en cours (bâtiment non achevé) ;
- le propriétaire/occupant n'a pas encore établi son domicile dans la nouvelle construction (bâtiment non habitable) ;
- lorsque le chantier est clos et interdit au public, l'assentiment du directeur de chantier ou gardien doit être recueilli afin de pénétrer sur le site (un rappel des sanctions en cas d'obstacle à l'exercice du droit de visite est souhaitable)

L'obstacle à l'entrée sur le terrain doit faire l'objet d'un PV à transmettre au procureur de la République. En application des dispositions de l'article L.480-12 du code de l'urbanisme, **quiconque fait obstacle à l'exercice du droit de visite est puni d'une amende d'un montant de 7500 €. Une peine de 6 mois de prison est encourue.**

Une infraction **peut être constatée depuis une propriété voisine**. Au préalable, il est nécessaire de recueillir le consentement du voisin par écrit.

3. Le procès-verbal d'infraction



Mode d'emploi

Constatation : décrire les faits concrètement et de manière précise de tout ce qui paraît en infraction : nature des travaux, mentionner les surfaces de plancher et l'emprise au sol construite etc.

Les infractions : textes violés définissant l'infraction (articles du code de l'urbanisme)

Nature de l'infraction : citer le code Natinf et l'intitulé correspondant, Les textes d'incrimination : L. 480-4 et suivants, L. 610-1 du CU ou L.480-12 (obstacle au droit de visite).

→ cf. *Fiche 5 - Contenu du procès-verbal et Modèle de procès-verbal*

3.1 Le fondement du procès-verbal

Toute infraction aux règles d'urbanisme doit être constatée par l'établissement d'un procès-verbal **dans un délai de six ans suivant l'achèvement des travaux constatés sur le terrain** (article 8 du code de procédure pénale).

Le PV constitue le point de départ de la procédure pénale. Il suspend le délai de la prescription pénale et permet de porter l'infraction à la connaissance du procureur de la République territorialement compétent. Le procureur de la République dispose de l'opportunité de poursuivre l'infraction d'urbanisme dûment constatée et ce même si l'infraction est d'ores et déjà régularisée.

Le PV constatant l'infraction permet également l'examen des possibilités de régularisation, d'inciter la personne mise en cause à démolir ou remettre en conformité avec le règlement d'urbanisme les ouvrages ou lieux constituant le siège de l'infraction pénale.

En l'absence de verbalisation dans les délais, c'est-à-dire dans les six ans après la fin des travaux, les poursuites pénales ne peuvent plus être engagées. Toutefois, si l'infraction n'a pas été poursuivie ou a été classée sans suite par le procureur, des voies de recours alternatives subsistent. Elles sont évoquées en partie 5.

Enfin, le procès-verbal constate **un fait générateur de la taxe d'aménagement**. Sur la base d'un procès-verbal d'infraction, les services de la direction départementale des territoires et de la mer (jusqu'au 01/09/2022 au-delà il s'agit de la direction départementale des finances publiques) mettent

en place une taxation d'office **avec une majoration de 80 % du montant de la taxe.**

3.2 Le contenu du procès-verbal (voir modèle de PV en annexe)

Dans l'ordre d'apparition le procès-verbal doit comprendre :

- **L'identité du rédacteur du PV :** noms, prénoms et qualité de l'agent verbalisateur, l'indication des lieux et date de sa prestation de serment ;
- **Les dates et lieu du constat :** l'heure et la date du constat, adresse et références cadastrales du terrain d'assiette des travaux litigieux, règles d'urbanisme applicables (POS, PLU), servitudes d'utilité publiques (PPR, périmètre ABF...);
- **Le détail des travaux incriminés :** nature de la construction et des matériaux, dimension de la construction (l'usage d'un télémètre est recommandé), surface de plancher créée, état d'avancement de la construction, destination supposée ;
- Le PV doit mentionner, le cas échéant, le refus du propriétaire de laisser entrer l'agent verbalisateur sur le terrain ;
- **Les infractions au code de l'urbanisme :** le ou les textes d'urbanisme enfreints (fondement textuel de l'infraction), la qualification pénale de l'infraction qui en découle, le numéro NATINF attaché à l'infraction.
- Enfin, le PV doit être revêtu de la signature de l'agent ayant constaté personnellement les faits.

Le PV est accompagné d'annexes : photos, relevé cadastral, extrait du document graphique et du règlement local d'urbanisme (POS, PLU) permettant d'apprécier les infractions au code de l'urbanisme.

3.3 La transmission du procès-verbal

Le PV doit être transmis **sans délai** au Procureur de la République accompagné d'un bordereau d'envoi et, pour information, faire l'objet d'une copie au à la DDTM – Service Appui et Conseil aux Territoires – Unité Contrôle Accessibilité et Urbanisme (CAU).

Les éléments complémentaires peuvent être apportés au Procureur sous forme d'un courrier d'accompagnement.

Le PV n'a pas à être notifié au pétitionnaire. En outre, il s'agit d'une pièce de procédure pénale **non communicable par l'administration.** La

communication du procès-verbal s'opère au bénéfice du contrevenant ou de son avocat par l'intermédiaire de l'autorité judiciaire dans les conditions prévues par l'article R. 155 2° du code de procédure pénale (réponse du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable publiée dans le JO Sénat du 17/01/2008 – page 104).(cf. fiche n°5).

Le PV constitue un acte de procédure pénale préalable à l'édition d'un Arrêté Interruptif de Travaux (AIT).

4. L'arrêté interruptif de travaux (AIT)



A retenir : Les conditions préalables à l'AIT

- l'existence d'une infraction ;
- l'existence d'un procès-verbal antérieur,
- les travaux doivent avoir débuté ;
- les travaux ne doivent pas être achevés ;
- l'Arrêté interruptif de travaux doit être pris avant que l'autorité judiciaire ne se soit prononcée sur les faits constituant l'infraction d'urbanisme.

→ cf. Fiches 6.1 et 6.2 - Conditions et formalités préalables et Contenu de l'arrêté interruptif de travaux

4.1 Le fondement de l'AIT

Lorsque les travaux sur le terrain se poursuivent après transmission du procès-verbal au procureur de la République, il est possible d'enjoindre le mis en cause d'arrêter ses travaux en **édicant un arrêté interruptif de travaux (AIT)** en application des dispositions de l'article L 480-2 du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente pour prendre l'AIT est le Maire. Par principe, c'est une faculté et non une obligation, **hormis les hypothèses où le maire se trouve en situation de compétence liée** (cf. fiche 6-1 sur les conditions et formalités préalables et schéma en fin de document) :

- ✓ **construction ou aménagement réalisé sans autorisation administrative préalable ;**
- ✓ **construction ou aménagement réalisé malgré une décision du juge administratif ordonnant la suspension de l'exécution du Permis de construire ou d'aménager.**

L'arrêté interruptif de travaux est pris selon des conditions cumulatives énoncées ci-dessous :

- si les travaux ne sont pas achevés ;**
- si un procès-verbal est dressé avant la prise de l'arrêté ;**

**si ces travaux constituent une infraction visée par l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme et par l'arrêté interruptif de travaux ;
si le juge pénal ne s'est pas encore prononcé.**

Les pouvoirs du maire de faire interrompre les travaux lui sont conférés en qualité d'agent de l'État. **Le maire agit dès lors sous le contrôle hiérarchique du préfet.** Il peut donner délégation à l'un de ses adjoints qui **devra alors disposer d'une délégation générale en matière d'urbanisme.**

Le recours à une procédure contradictoire :

L'AIT ne peut intervenir **sans la réalisation d'une procédure contradictoire préalable.** Sauf cas d'urgence à démontrer, il convient de demander par LRAR au contrevenant de faire connaître, au plus vite, ses observations écrites et le cas échéant sur sa demande, orales et qu'il peut se faire assister ou représenter par un mandataire de son choix. (voir modèle de procédure contradictoire en annexe).

Le Conseil d'État précise que « la situation d'urgence permettant à l'administration de se dispenser de cette procédure contradictoire s'apprécie, tant au regard des conséquences dommageables des travaux litigieux que de la nécessité de les interrompre rapidement en raison de la brièveté de leur exécution ».

Cette urgence peut résulter :

d'un risque pour la sécurité ou la salubrité publique.

D'un risque pour les riverains.

Cette urgence doit être prouvée par les pièces du dossier et être motivée dans la rubrique « considérant » de l'AIT.



4.2 Le contenu de l'AIT

L'AIT est une mesure de police. Il doit être motivé en application de la Loi du 11 juillet 1979 et doit comporter notamment les mentions suivantes :

- ✓ **Visa du PV d'infraction et description détaillée des infractions commises**

Visa de la procédure contradictoire préalable à l'AIT

Rappel des dispositions législatives ou réglementaires enfreintes

Exposé des préjudices qui résulteraient de la poursuite des travaux

Indication des voies et délais de recours (R. 421-5 du Code de justice administrative)

(cf. fiche n°6.2 et modèle d'AIT en annexe).

4.3 Les suites données

L'AIT est notifié par LRAR ou en main propre contre décharge. Une copie de l'AIT est transmise sans délai au procureur de la République.

En principe, les travaux doivent être interrompus dès notification de l'AIT. Le non-respect d'un AIT constitue un délit réprimé par l'article L 480-3 du code de l'urbanisme. Les personnes visées à l'article L 480-4 alinéa 2 s'exposent à des sanctions pénales sévères (peine de prison de trois mois et/ou amende de 75 000€).

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

- ✓ **La saisie des matériaux de construction ou du matériel de chantier ;**

L'apposition de scellés.

En revanche, le maire ne peut ordonner la destruction des installations irrégulières ou apposer des scellés lorsque la construction est déjà achevée.

L'apposition des scellés **doit faire l'objet d'un PV relatant la visite sur les lieux.** La saisie du matériel de chantier ou des **matériaux fait l'objet d'un PV dressant l'inventaire exhaustif** du matériel utilisé pour la construction et la liste des matériaux de construction saisis. Les PV doivent être transmis au procureur de la République.

Il est recommandé de demander l'assistance des forces de police ou de gendarmerie lors de la mise en œuvre des mesures de coercition.

Le bris de scellés (ou sa tentative) est passible d'une peine **de deux années d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende** conformément à l'article 434-22 du code pénal.

L'AIT déjà édicté peut-être écarté de la procédure pénale dans les hypothèses suivantes :

les travaux ont été mis en conformité ou ont fait l'objet d'une autorisation de régularisation (CE, 1er décembre 1976, Garnier) ;

le préfet en a sollicité le retrait ;

l'AIT a été annulé par le juge judiciaire (classement sans suite de l'affaire, non-lieu ou relaxe du prévenu), il est donc devenu sans objet ;

L'AIT est devenu sans objet suite au classement de l'affaire par le Procureur de la République. Le Maire doit, en ce cas, retirer son AIT ;

Il a été annulé par le juge administratif.

5. La régularisation des travaux



Rappel :

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 a renforcé les pouvoirs de police du maire

La régularisation des infractions peut relever soit du maire soit du tribunal judiciaire.

Cette procédure permet de régulariser des constructions lorsque cela est possible

→ cf. **Fiche 2 – Constatation des infractions**

5.1 La régularisation des travaux sur l'initiative du maire

A la fin des travaux

L'article L. 462-1 du code de l'urbanisme impose de déclarer l'achèvement et la conformité des travaux réalisés en application d'une autorisation d'urbanisme par le dépôt d'une **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)**. Cette dernière constitue le point de départ d'un **délai de 3 mois** au cours duquel l'autorité compétente peut contester la conformité des travaux, conformément à l'article R. 462-2 du code de l'urbanisme.

Le délai est **porté à 5 mois** lorsque le récolement est rendu obligatoire en application des dispositions de l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme (en cas de périmètre des bâtiments de France, en cas **d'immeubles de grande hauteur**, en cas **d'établissements recevant du public**, en cas de **travaux à l'intérieur d'un parc national** ou en cas de **travaux dans un secteur couvert par un PPRN ou un PPRT**).

Nota : En l'absence de dépôt d'une DAACT, la question de la régularité de la construction peut se poser. Dans cette hypothèse, le maire peut faire usage de son droit de visite dans les 6 ans qui suivent l'achèvement des travaux (cf. § 2.2).

Régularisation au cours de la procédure judiciaire (voir articles L. 481-1 à L. 481-3 du code de l'urbanisme)

Cette régularisation issue de 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 permet de **réduire le recours aux procédures pénales plus longues et plus complexes** à mettre en œuvre (voir logigramme en annexe 7-2). Cette procédure ne concerne que les infractions régularisables.

Lorsque des travaux ont été entrepris sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation d'urbanisme ou de la non-opposition à déclaration préalable, **l'autorité compétente (commune ou EPCI) peut mettre en demeure l'intéressé de se conformer aux règles d'urbanisme, ou de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable (voir modèle M6).**

Une procédure contradictoire doit être exercée avant la mise en demeure (voir modèle M5).

Le délai imparti pour régulariser est fonction de la nature de l'infraction et des moyens d'y remédier.

Il convient donc de faire une analyse précise quant aux possibilités de régularisation.

L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une **astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard**. Le maire ou le président de l'EPCI si compétent liquide l'astreinte trimestriellement. Si le contrevenant présumé ne s'est pas mis en conformité, **l'astreinte est liquidée jusqu'à atteindre au maximum 25 000 euros d'astreintes cumulées**.

Si l'intéressé ne s'est pas conformé aux règles d'urbanisme dans le délai imparti, l'autorité compétente peut obliger l'intéressé à **consigner entre les mains d'un comptable public une somme correspondant au montant des travaux à réaliser**. Cette somme sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures.

5.2 La régularisation des travaux sur initiative judiciaire

Toute irrégularité par rapport aux règles d'urbanisme doit être constatée par l'établissement d'un procès-verbal d'infraction dans un délai de six ans après achèvement des travaux litigieux (cf § 2.1). Le PV fait obstacle à l'écoulement du délai de prescription de l'action publique et, parallèlement, permet d'envisager le déclenchement de poursuites pénales, lesquelles ne sont toutefois pas automatiquement mises en œuvre.

La transmission du procès-verbal d'infraction au procureur de la République est une étape essentielle de la procédure. Elle permet à l'administration de porter à la connaissance du procureur l'existence d'une infraction en matière d'urbanisme. Le procureur de la République dispose d'un pouvoir d'opportunité en matière de poursuites. Sa décision de poursuivre n'est donc pas automatique, même si une infraction est avérée. **Le procureur peut, donc, poursuivre l'infraction, mais il peut également décider**

du classement pur et simple de l'affaire ou bien encore classer l'affaire sous condition de régularisation de la situation illicite.

L'autorité judiciaire peut ainsi ordonner :

- **l'interruption des travaux (article L. 480-2 du code de l'urbanisme) ;**
- **le dépôt d'un permis de construire modificatif, afin de mettre la construction en concordance avec l'autorisation administrative régulièrement accordée.**

Au-delà du délai de six ans après la fin des travaux et l'affectation de la construction à l'usage auquel elle est destinée, **aucune poursuite pénale ne peut être engagée.** Toutefois, si l'infraction n'a pas été poursuivie ou a été classée sans suite, des voies de recours demeurent disponibles : il s'agit de **l'appel formé auprès de la cour d'appel sur le classement sans suite et de la plainte avec constitution de partie civile.**

6. L'action civile

L'action civile : définition



L'action civile permet à la commune d'exercer les droits reconnus à la partie lésée pour des faits commis sur son territoire.

Le préjudice subi peut être financier, matériel ou moral.

L'action civile **peut être exercée en même temps** que l'action publique menée par le procureur de la République.

Action civile pendant la procédure judiciaire

L'action civile peut être intentée par le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme dès l'envoi du procès-verbal d'infraction au procureur de la République.

Cette action civile relève de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, et engage le procureur à poursuivre l'auteur des faits ou le bénéficiaire des travaux. **Elle nécessite un avocat pour le maire ou le président de l'EPCI.**

Si le maire ne s'est pas porté partie civile lors de la transmission du procès-verbal, il peut le faire à tout moment jusqu'à l'audience publique dès lors que :

- l'infraction est établie ;
- son auteur est connu ;
- les négociations en vue de la régularisation des travaux n'ont pas abouti.

La réparation du préjudice subi par la collectivité peut prendre la forme **d'un octroi de dommages et intérêts ou de réparation en nature** (la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration et la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur).

L'action civile en démolition ou en mise en conformité des travaux et ouvrages

L'action civile en démolition ou en mise en conformité des travaux peut être mise en **œuvre en parallèle d'une procédure judiciaire réalisée à partir du procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme**. La commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU sont seules à même d'user de cette faculté prévue à l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme. **Cette action relève de leur pouvoir discrétionnaire.**

En effet, le maire ou le président de l'EPCI conservent la possibilité d'intenter une action civile en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité de la construction irrégulière (article L 480-14 du Code de l'urbanisme). Cette action civile est prescrite **10 ans** à compter de l'achèvement des travaux.

Cette action peut être mise en œuvre si trois conditions cumulatives sont remplies :

- **un ouvrage installé sans autorisation ou en méconnaissance de cette autorisation ;**
- **les aménagements, installations et travaux sont dispensés de toute formalité au titre du présent code ;**
- **l'action doit être introduite dans un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.**

7. Les sanctions pénales et l'action du maire

7.1 Les sanctions pénales

Lorsque l'infraction pénale en matière d'urbanisme est établie, même si celle-ci est régularisée, l'infraction commise n'est pas effacée. Aussi, le tribunal correctionnel peut prononcer à l'encontre des contrevenants une amende comprise entre 1200 € et un montant qui ne peut excéder :

- ✓ **dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000€ par m² de surface construite, démolie ou rendue inutilisable**
- ✓ **dans les autres cas, un montant de 300 000 €**

En cas de récidive, le contrevenant encourt outre la peine d'amende ci-dessus, une peine correctionnelle de 6 mois de prison maximum.

Le tribunal peut, en outre, ordonner des mesures de restitution dont la mise en œuvre peut relever des maires (voir l'action civile en chapitre 6 § 2) :

- **la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration**
- **et la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.**

Ces mesures permettent de faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le tribunal impartit un délai pour l'exécution de la démolition, mise en conformité ou réaffectation du sol. Il peut assortir son injonction d'une astreinte de 500€ *maximum* par jour de retard. **Lorsqu'un permis de construire en régularisation est obtenu, la démolition des constructions ne peut plus être exigée. Toutefois, une amende peut encore être sollicitée.**

Le service juridique interministériel et procédures environnementales s'assure de l'exécution des décisions de condamnation pénale en matière d'urbanisme en lien avec la DDTM et le parquet du département de l'Eure. Il assure également pour le compte de la commune la liquidation des astreintes pénales accompagnant, le cas échéant, le jugement de condamnation (voir fiche 7-2).

L'intervention du maire suite aux sanctions pénales

Si le tribunal judiciaire, dans le cadre de l'action civile du maire, a décidé de mesures de restitution (mise en conformité avec les règles d'urbanisme, démolition des constructions et ouvrages édifiés), le maire doit vérifier si le jugement a été exécuté à la date fixée par le juge.

S'il n'a pas été exécuté, le maire doit dresser un procès-verbal et le transmettre en préfecture (Service juridique interministériel et procédures environnementales) afin de liquider les astreintes.

7.2 Les sanctions autres que pénales

Il s'agit de sanctions fiscales et de sanctions administratives.

Les sanctions fiscales :

Lorsque la réalisation de constructions en infraction aux dispositions du code de l'urbanisme est constatée, il convient de procéder, à la liquidation des différentes taxes d'urbanisme dont elles sont normalement passibles.

Les sanctions administratives au titre du code de l'urbanisme :

- **Obligation de régularisation en cas de nouvelle demande autorisation.**
- **Interdiction de reconstruire après démolition prononcée par le juge.**
- **Interdiction de raccordement au réseau pour les constructions édifiées sans autorisation. (article L 111-12 du code de l'urbanisme).**