



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

GUIDE

sur les

**INFRACTIONS**  
**AUX DISPOSITIONS DU CODE DE**  
**L'URBANISME**

Vade-mecum pour une action plus efficace  
de la puissance publique

Direction de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de La Réunion

Messieurs les Procureurs de la République  
près les Tribunaux de Grande Instance de  
Saint-Denis et de Saint-Pierre

Décembre 2018

# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| INTRODUCTION.....   | 3  |
| DES PREMICES D'UNE CONSTRUCTION A LA REMISE EN ETAT DES LIEUX<br>EFFECTIVE, LES REFLEXES POUR UNE PROCEDURE RAPIDE ET EFFICIENTE..... | 4  |
| 1. Déceler les actes préparatoires d'une construction illicite.....   | 4  |
| 2. Intervenir dès les premiers actes illicites : la rédaction d'un procès-verbal.....   | 5  |
| 3. Intervenir en urgence : l'arrêté interruptif de travaux (AIT).....   | 9  |
| 4. Suivre le dossier pénal jusqu'à la réponse apportée par l'institution judiciaire....   | 9  |
| 5. S'assurer de l'exécution de la décision du Tribunal correctionnel relative à la<br>remise en état des lieux.....                   | 11 |
| ANNEXES.....  | 12 |
| Fiche n°1 : Le raccordement aux réseaux d'une construction illégale.....  | 13 |
| Fiche n°2 : Les coordonnées des services communaux et de l'État/DEAL.....   | 16 |
| Fiche n°3 : la prescription de l'action publique en matière de construction illégale.....   | 18 |
| Fiche n°4 : la constatation des infractions au code de l'urbanisme.....   | 21 |
| Fiche n°5 : l'arrêté interruptif de travaux (AIT).....  | 30 |
| Fiche n°6 : les infractions en espaces protégés au titre du code du patrimoine.....   | 36 |
| Fiche n°7: l'exécution des jugements du tribunal correctionnel en matière d'infractions pénales<br>au code de l'urbanisme.....        | 38 |
| Fiche 8 : l'imposition des constructions illégales.....   | 42 |

## INTRODUCTION

Comme pour chaque territoire de la République, les spécificités géographiques, démographiques et sociologiques de la région Réunion ont des conséquences en matière d'urbanisme.

L'île de la Réunion est enserrée dans des contraintes géologiques, hydrologiques et météorologiques extrêmes. Confrontées aux risques naturels, les infractions au droit pénal de l'urbanisme mettent en danger la vie des occupants des habitations illégales ainsi que des autres usagers de la voie publique ou des immeubles et constructions des alentours. En conséquence, et au-delà de la mise à l'épreuve des règles fixées pour tous par l'autorité publique, le respect des règles d'urbanisme revêt une importance certaine.

Mis en perspective avec le dynamisme économique et démographique réunionnais, la géographie de l'île entraîne de plus une pression foncière grandissante. L'inapplication des règles d'urbanisme pourrait ainsi mettre à mal les équilibres socio-économiques du territoire.

Le maire, officier de police judiciaire et gardien des règles d'urbanisme de la commune, est le premier échelon de la lutte contre les constructions illicites. Échelon essentiel de la surveillance de la bonne application des règles d'urbanisme, la rapidité et la qualité de sa réaction seront des gages sérieux de réussite des procédures judiciaires diligentées sous le contrôle des Procureurs de la République des deux Tribunaux de grande instance réunionnais.

Ce document, élaboré par les Parquets réunionnais en collaboration avec la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement, est conçu comme une véritable boîte à outils à disposition des agents verbalisateurs des collectivités territoriales pour :

- sécuriser les procédures initiées en matière d'urbanisme,
- s'assurer d'une réponse efficiente,
- permettre une action plus efficace des collectivités territoriales, de l'Etat et de l'institution judiciaire.

# DES PREMICES D'UNE CONSTRUCTION A LA REMISE EN ETAT DES LIEUX EFFECTIVE, LES REFLEXES POUR UNE PROCEDURE RAPIDE ET EFFICIENTE

## 1. Déceler les actes préparatoires d'une construction illicite

Outre les signaux traditionnels de mise en chantier d'une parcelle à construire, certains actes ou travaux peuvent, s'ils sont décelés comme préalable à un projet de construction illicite, faire l'objet d'une réaction immédiate de l'autorité publique afin de prévenir une atteinte plus importante à la zone.

### 1.1 Apport de gravats et exhaussements/affouillements

Les apports de gravats sur un terrain, quel que soit son zonage dans le document d'urbanisme, sont des infractions dans les cas suivants :

- cet apport a une hauteur supérieure à 2 m et une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il nécessite une autorisation. Ces deux mesures (2 m et 100 m<sup>2</sup>) sont cumulatives. Il s'agit alors de travaux effectués sans déclaration préalable.
- cet apport change la nature du sol. Si l'objectif de "*préservation des terres agricoles*" est indiqué dans le document d'urbanisme, un tel changement de la nature du sol peut être considéré comme une infraction.
- cet apport de gravats semble litigieux dans le sens où il comporte des déchets qui apparaissent dangereux (amiante par exemple) ou polluants, ou non inertes. Il s'agit là d'une atteinte à l'environnement qui nécessite l'avis du service prévention des risques et environnement industriel (SPREI) de la DEAL.

Dans les deux premiers cas, un procès-verbal de constatation d'infraction peut être dressé. Dans le troisième, il faut alerter les agents du service prévention des risques et environnement industriel (SPREI) de la DEAL.

S'agissant des exhaussements soumis à autorisation du code de l'environnement tel que prévu par l'article R.425-25 du code de l'urbanisme :

Il est à noter que dans les zones naturelles, agricoles et à risques, les services concernés de la DEAL, à savoir l'antenne concernée en lien avec le SPREI procéderont à une verbalisation conjointe au titre des deux dits-codes. Une fois initiées, les deux procédures feront l'objet d'une transmission commune au parquet compétent.

### 1.2 Coupe d'arbres et défrichement d'une parcelle

Un défrichement est la suppression définitive du caractère boisé de la parcelle considérée. Une coupe est une récolte de bois alors que le terrain conserve son caractère boisé.

Une coupe d'arbres peut être le signe annonciateur d'un projet de construction immobilière. Elle peut aussi constituer une infraction au code forestier, et/ou, en fonction du document d'urbanisme, une infraction au code de l'urbanisme.

Selon les termes du document d'urbanisme applicable, certaines zones classées Espaces boisés classés (EBC) peuvent être protégées. Les coupes sont alors soumises à déclaration préalable et les défrichements ne sont pas autorisés.

En présence d'une coupe ou d'un défrichement problématique, il convient de prendre préalablement contact avec l'office national des forêts (en zone naturelle et en zone agricole pour le compte de la Direction de l'agriculture de l'alimentation et de la forêt (DAAF) pour caractériser au mieux l'existence d'une infraction.

### 1.3 Mise en place d'une fosse toutes eaux

L'installation d'un système d'assainissement autonome doit appeler votre attention. En effet, en zone non constructible, elle annonce très certainement la construction irrégulière d'une habitation.

### 1.4 Raccordement aux réseaux

Le raccordement aux réseaux est un moment crucial de la mise en place d'une construction. La fiche n°1 vous permet d'appréhender les possibilités de refus de raccordement qui s'ensuivent. Des contacts avec les concessionnaires de réseaux sont à établir à ce stade pour travailler de manière concertée.

## **2. Intervenir dès les premiers actes illicites : la rédaction d'un procès-verbal**

### 2.1 Les faits matérialisant une infraction

Les faits explicités ci-après sont autant de faits matériels laissant présumer la commission d'une infraction.

#### 2.1.1 L'installation de containers (conteneurs)

Aux termes de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, « *les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire* ».

En l'absence de définition légale, la notion de construction au titre du code de l'urbanisme va bien au-delà de celle du « bâtiment ». Les critères réglementaires de dimensions sont régulièrement complétés par des critères jurisprudentiels tels que la fixité au sol et la durabilité d'implantation.

Ainsi, le juge judiciaire a confirmé la soumission au permis de construire pour « *les conteneurs de grande taille (6 m ou 12 m) déposés sur une dalle ad hoc* » (Cass. Crim. N°16-87178 du 24 octobre 2017).

### 2.1.2 L'implantation irrégulière d'un ou plusieurs mobile-home

L'implantation d'un mobile-home, ou "habitation légère de loisir" selon les termes du code de l'urbanisme, est aussi soumis au droit commun des constructions lorsqu'il est situé hors des espaces suivants :

- parc résidentiel de loisirs,
- village de vacances classé en hébergement léger,
- terrain de camping régulièrement créé,
- dépendance de maison familiale de vacances agréée.

Toute implantation irrégulière doit être constatée, et ce sans condition de délai.

En l'absence de toute jurisprudence établie de manière définitive, une réponse ministérielle publiée au Journal officiel du Sénat du 24 mars 2011 assimile l'installation de longue durée d'une yourte à une implantation irrégulière d'habitation légère de loisir (et non plus à l'installation libre d'une tente) lorsque la yourte comporte des éléments de confort (bloc sanitaire, bloc cuisine, électricité...).

### 2.1.3 Les annexes

Les constructions annexes à ces habitats légers :

L'installation de ces habitats légers s'accompagne parfois, voire souvent, de l'édification de petits locaux annexes, tels que des abris de jardins en bois ou des constructions modulaires (de type ALGECO ou petits containers).

Ces constructions doivent être autorisées par une déclaration préalable.

Sans l'autorisation requise, procès-verbal devra être dressé.

Les annexes proprement dites :

Selon le lexique national d'urbanisme, une annexe se définit comme étant une construction secondaire aux dimensions inférieures à la construction principale. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Etant entendu que selon l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

#### 2.1.4 L'édification irrégulière de clôture

Une clôture est soumise à déclaration préalable dans les cas prévus par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, soit :

- dans un secteur sauvegardé au titre du code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement,
- dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme,
- dans un secteur particulier après décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Ainsi, le document d'urbanisme précise si les clôtures sont, ou non, soumises à déclaration préalable. Si une clôture est édiflée sans déclaration préalable ou sans respecter les préconisations du document d'urbanisme, le propriétaire commet une infraction.

Lorsqu'elles sont situées en zone agricole et qu'elles ne sont pas liées à une exploitation, il convient de se référer précisément au document d'urbanisme. Si ce dernier exige que les usages du sol de cette zone soient liés à l'exploitation agricole, il y a également lieu de constater une infraction au plan local d'urbanisme.

#### 2.1.5 L'exécution de travaux en méconnaissance des obligations imposées par l'autorisation d'urbanisme

Si un agent constate qu'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) n'est pas respectée et que les travaux ne sont pas conformes à celle-ci, et dès que cette non-conformité est évidente, il doit être immédiatement dressé procès-verbal. Il n'est en effet pas nécessaire d'attendre l'achèvement complet des travaux. L'infraction doit au contraire être constatée au plus vite, car, en l'état, la construction ne pourra être conforme à l'autorisation délivrée (exemples : ouvertures de fenêtres supplémentaires, hauteur des murs non respectée, etc...).

En ce domaine, il convient de souligner l'importance d'une politique de prévention menée par les communes. Ces dernières peuvent en effet cibler certaines visites de récolement.

#### 2.1.6 L'exécution de travaux sans autorisation d'urbanisme

En ce domaine plus que tout autre, la constatation de l'exécution de travaux irréguliers sans aucune autorisation d'urbanisme doit être suivie dans les meilleurs délais d'un procès-verbal.

Dans tous les cas prévus par le code de l'urbanisme, lorsque des travaux illicites sont décelés, qu'ils sont manifestement non-régularisables ou que le comportement du résident mis en cause démontre une mauvaise foi évidente, il convient de dresser procès-verbal sans attendre l'achèvement complet des travaux.

## 2.2 Les spécificités en matière de secteurs patrimoniaux sauvegardés

L'histoire humaine de l'île est assez récente, le territoire réunionnais possède de nombreux édifices patrimoniaux remarquables. Il existe ainsi des îlots constitués de secteurs sauvegardés au titre des dispositions du code du patrimoine.

Si cet état de fait ajoute une complexité réglementaire supplémentaire, les agents verbalisateurs peuvent, avant rédaction d'un procès-verbal, s'appuyer sur les fonctionnaires d'un service de l'Etat dédié. L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) a, au sein de la direction des affaires culturelles (DAC OI), vocation à soutenir les agents territoriaux dans le domaine du droit pénal de l'urbanisme selon les déclinaisons rappelées dans la fiche n°6.

## 2.3 L'établissement d'un procès-verbal de constatation d'infraction

Le procès-verbal est l'acte fondateur de la procédure pénale engagée à l'encontre du résident mis en cause. Il est hautement souhaitable qu'il réponde à des standards de forme et de contenu permettant lisibilité et clarté. Les agents verbalisateurs doivent être encouragés à utiliser le modèle préconisé et développé dans la fiche n°4.

Une fois rédigé et en application des dispositions de l'article 480-1 du code de l'urbanisme, le procès-verbal doit être transmis "*sans délai*" au Procureur de la République. Il doit être accompagné des documents utiles pour illustrer et étayer les constatations faites.

Il revient à la commune d'adresser deux copies de l'entier dossier transmis au parquet à l'antenne de la DEAL compétente dans l'arrondissement concerné. Via l'antenne, les deux copies seront adressées à la DEAL / Service Aménagement et Construction Durables / Unité Droit des Sols (SACoD/UDS) selon les modalités suivantes :

- Un exemplaire au pôle contentieux pénal de l'urbanisme (CPU) pour assurer le suivi judiciaire et l'exécution de la décision de justice.
- Le second exemplaire au pôle taxes pour la taxation d'office de la taxe d'aménagement telle que précisée à la fiche 8.

En effet, le procès-verbal est également à l'origine d'une procédure fiscale, parallèle et indépendante. Ainsi, sur le fondement de l'acte de poursuite et en fonction de la surface de plancher en infraction, sera liquidée la taxe d'aménagement avec le complément de l'amende fiscale proprement dite correspondant à 80 % de ladite taxe.



### **3. Intervenir en urgence : l'arrêté interruptif de travaux (AIT)**

La constatation de faits pouvant constituer une infraction au droit pénal de l'urbanisme, la verbalisation est accompagnée d'explications auprès du résident mis en cause ainsi que d'une demande informelle de stopper les travaux.

Si les travaux continuent malgré ces démarches et dans les cas urgents des atteintes les plus graves, un arrêté interruptif de travaux peut être établi.

#### 3.1 La formalisation de l'arrêté interruptif de travaux (AIT)

La fiche n°5 détaille la procédure à suivre, phase contradictoire préalable suivie de la formalisation de l'AIT. L'ensemble doit également être transmis aux services du Procureur de la République.

#### 3.2 Le non-respect de l'AIT

La continuation des travaux malgré la notification de l'AIT constitue une nouvelle infraction prévue et réprimée par l'article L. 480-3 du code de l'urbanisme. Cette infraction est punie d'une peine de trois mois d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende.

La commune doit, pour ce faire, établir un nouveau procès-verbal constatant la continuation ou la reprise des travaux malgré l'AIT notifié. Ce procès-verbal doit être transmis sans délai au procureur de la République.

En cas de non-respect de l'AIT, le maire peut prendre des mesures administratives coercitives de saisie des matériaux et/ou d'engins de chantiers. Il peut aussi procéder à l'apposition de scellés sur les accès à la propriété. Ces actions, particulièrement énergiques, devront, dans un souci de cohérence, être menées en partenariat avec le Procureur de la République et le service d'enquête judiciaire saisi par ce dernier.

### **4. Suivre le dossier pénal jusqu'à la réponse apportée par l'institution judiciaire**

#### 4.1 Le cheminement vers la décision judiciaire

Une fois le procès-verbal de la commune reçu, le procureur de la République saisit un service d'enquête judiciaire afin de mettre la procédure en état d'être jugée. Les actes demandés aux enquêteurs sont principalement l'audition de la personne mise en cause, la détermination exacte de la personne responsable (notamment dans les cas d'infractions commises par une personne morale, association ou société) ainsi que la vérification de l'existence d'une possible régularisation.

Instruction est, de plus, systématiquement donnée à l'enquêteur désigné de contacter préalablement à tout acte d'enquête l'agent verbalisateur afin de connaître le contexte et les enjeux de la verbalisation.

Afin de répondre aux exigences de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme et sur instruction du magistrat, un avis technique sera demandé auprès de l'autorité (commune ou Etat) à l'initiative de la procédure. Celui-ci prendra la forme d'une demande d'avis écrit ou de l'audition, selon les termes de la loi, du « *maire ou du fonctionnaire compétent.* » A cette occasion, les indications sur les modalités de la mise en conformité devront être les plus précises possibles (constructions concernées, nature du sol, plantations comprises, avant travaux...).

En application des dispositions de cet article, l'avis donné ne lie ni le parquet ni le Tribunal.

Une fois la procédure complète, le magistrat du Parquet procédera à une nouvelle analyse du dossier et formulera une réponse pénale. En l'état de la politique pénale définie par les deux parquets, et sauf particularité du dossier, la réponse donnée sera l'une de celles-ci :

- Un classement sans suite en raison de la caractérisation insuffisante de l'infraction (en raison d'un obstacle juridique par exemple).
- Un classement sans suite en raison de la régularisation possible à l'initiative du mis en cause et vérifiée par l'enquêteur.
- Si une régularisation ou mise en conformité est acceptée, possible et opportune, la convocation du mis en cause devant le délégué du procureur pour un rappel des obligations. Ce dernier sera en outre chargé d'organiser, en coordination avec la commune, la régularisation ou mise en conformité de la situation. Il vérifiera son effectivité à l'issue du délai octroyé par le procureur de la République.
- Si l'infraction est reconnue et que la régularisation ou la mise en conformité n'est pas jugée opportune, il sera demandé au mis en cause le paiement d'une amende de composition.
- Si la régularisation ou la mise en conformité est nécessaire, le mis en cause sera convoqué devant le Tribunal correctionnel qui évoquera le dossier lors d'une audience dédiée notamment au contentieux de l'urbanisme.

#### 4.2 La qualité de partie-civile

La commune à l'origine de la plainte sera systématiquement informée de la date d'audience devant le Tribunal correctionnel.

En tout état de cause, la commune peut, à tout moment de la procédure pénale, se constituer partie civile. Cet acte formel permet à la commune d'obtenir une copie de la procédure ainsi que de demander des dommages et intérêts pour obtenir réparation du préjudice subi par la collectivité.

## 5. S'assurer de l'exécution de la décision du Tribunal correctionnel relative à la remise en état des lieux

Lorsque le Tribunal correctionnel estime qu'un prévenu est coupable des faits qu'on lui reproche, il doit prononcer une peine légale, soit, le plus souvent en ce domaine, une peine d'amende assortie ou non du sursis.

En application des dispositions de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, il doit en outre statuer sur "*la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration*" ou sur "*la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.*"

Cette mesure de restitution prend la forme d'une injonction précise du Tribunal, de l'octroi d'un délai pour exécuter cette injonction ainsi que la prévision d'une astreinte par jour de retard à l'issue du délai d'exécution resté infructueux.

Cette mesure de restitution (démolition ou remise en conformité des lieux) n'est pas une peine mais une mesure à caractère réel destinée à faire cesser une situation illicite. En conséquence, l'exécution de cette mesure de restitution ne relève pas du pouvoir du procureur de la République, chargé par la loi de l'exécution des peines, mais de celui de l'autorité municipale ou, en cas de défaillance de cette dernière, de l'autorité préfectorale.

Quant à l'astreinte, il s'agit d'une mesure comminatoire chargée de contraindre le débiteur d'une obligation de faire. Son recouvrement est à l'initiative de la DEAL pour le compte de l'autorité préfectorale et au profit de la commune.

Une fois la condamnation prévoyant une mesure de remise en état des lieux définitive, le Parquet de Saint-Pierre transmet une copie du jugement à la Mairie de la commune sur laquelle se trouve la construction illicite. La DEAL assure la transmission de la décision de justice pour le compte du parquet de Saint-Denis.

Le maire doit alors s'assurer de la bonne exécution de la remise en état des lieux dans le délai imparti par le juge.

- Le recouvrement de l'astreinte en application de l'article L. 480-8 du code de l'urbanisme :

Une fois passé ce délai et si la commune constate que la remise en état n'a pas été effectuée, il convient de procéder au recouvrement des astreintes. Pour ce faire, un constat de non-exécution du jugement doit être établi et transmis avec une copie du jugement à SACoD/UDS de la DEAL.

- L'opération d'office réalisée en application de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme :

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 préfet ou le maire peuvent faire procéder à des travaux d'office. Les frais engagés pour ces travaux sont recouverts auprès du condamné.

## **ANNEXES**

Fiche n°1 : le raccordement aux réseaux d'une construction illégale

Fiche n°2 : les coordonnées des services communaux et de l'État/DEAL

Fiche n°3 : la prescription de l'action publique en matière de construction illégale

Fiche n°4 : le procès-verbal de constatation des infractions

Fiche n°5 : l'arrêté interruptif de travaux

Fiche n°6 : les infractions en espaces protégés au titre du code du patrimoine

Fiche n°7 : l'exécution des jugements de condamnation

Fiche n°8 : l'imposition des constructions illégales

## **Fiche n°1 : Le raccordement aux réseaux d'une construction illégale**

### **Peut-on refuser le raccordement ?**

L'article L. 111-12 du code de l'urbanisme dispose que "*Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur contribution ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions*".

Ainsi, les sociétés concessionnaires exploitant les services publics d'eau et d'électricité sont en droit d'opposer un refus au demandeur de raccordement à une installation irrégulière, soit, spontanément soit si elles en sont requises par l'autorité compétente chargée de la délivrance du permis de construire (maire, préfet).

Ce refus est obligatoire en cas d'absence de permis de construire ou lorsqu'une construction est irrégulière. Il ne s'agit pas d'une 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*).

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 (CE, 23 juillet 1993, *Epoux Schafer*).

Par ailleurs, l'annulation d'un refus de raccordement n'implique pas nécessairement que celui-ci soit accordé : le juge peut alors enjoindre à l'autorité compétente de se prononcer après nouvelle instruction (CE, 11 janvier 2008, *M. et Mme Giorgi*)

### **Le champ d'application du refus : caravanes et mobiles-homes inclus**

La jurisprudence considère que l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme s'applique au stationnement irrégulier de caravanes. A cet égard, la décision d'opposition à un branchement peut être annulée par le juge au regard de la situation des personnes occupantes notamment pour la durée de l'hiver pour des occupants d'une caravane installée irrégulièrement (CE, 9 avril 2004, *commune de Caumont-sur-Durance*).

Aussi, les mobiles-homes doivent être regardés comme des maisons légères d'habitation soumises à ce titre à autorisation de construire en application de l'article L. 424-1. Par application de l'article L.111-12, ces constructions ne peuvent être raccordées définitivement aux réseaux d'électricité si elles n'ont pas fait l'objet d'un permis de construire (CE, 16 mai 2012, *Cne de Beauthel*).

De même, dans l'arrêt du 15 décembre 2010 (*Commune de Gouvernes*), le Conseil d'État précise que le refus de raccordement sur le fondement de l'ancien article L. 111-6 du code de l'urbanisme, pour une habitation irrégulièrement implantée a «*le caractère d'une ingérence d'une autorité publique dans le droit au respect de la vie privée et familiale garanti par les stipulations précitées de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; que, si une telle ingérence peut être*

*justifiée par le but légitime que constituent le respect des règles d'urbanisme et de sécurité ainsi que la protection de l'environnement, 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*). Le refus est encore légal même si l'infraction pénale constituée par la construction sans autorisation est prescrite (CE 7 octobre 1998, *L'Hermite*).

### **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, et eu égard à la teneur de plusieurs 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 si ce branchement provisoire 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 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 ?**

La société ENEDIS (anciennement ERDF) 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) "*.

#### **Contact :**

Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement

Service Aménagement et Construction Durables (SACoD)

Unité Droit des Sols

Téléphone : 02. 62. 40. 26. 60. ou 02. 62. 40. 26. 62

## Fiche n°2 : Les coordonnées des services communaux et de l'État/DEAL

### COORDONNEES DES SERVICES DES COMMUNES

| COMMUNE                 | TEL  | MEL  |
|-------------------------|--|--|
|                         | TGI DE SAINT-PIERRE                            |  |
| LES AVIRONS             | 02 62 38 99 54                                 | <a href="mailto:riviere.david@mairie-avrons.fr">riviere.david@mairie-avrons.fr</a>                                 |
| CILAOS                  | 0262 31 89 72                                  | <a href="mailto:urbanisme@ville-cilaos.fr">urbanisme@ville-cilaos.fr</a>   |
| ENTRE-DEUX              | 02 62 39 49 95                                 | <a href="mailto:urbanisme@entredeux.re">urbanisme@entredeux.re</a>   |
| ÉTANG-SALÉ              | 02 62 33 43 33                                 | <a href="mailto:willy.floriant@letangsale.fr">willy.floriant@letangsale.fr</a>                                     |
| LE TAMPON               | 02 62 57 86 86                                 | <a href="mailto:lebon.j.francois@mairie-tampon.fr">lebon.j.francois@mairie-tampon.fr</a>                           |
| PETITE-ILE              | 02 62 56 79 59                                 | <a href="mailto:pothin.armand@petite-ile.re">pothin.armand@petite-ile.re</a>                                       |
| SAINT-JOSEPH            | 02 62 72 18 25                                 | <a href="mailto:hortense.duchemann@saintjoseph.re">hortense.duchemann@saintjoseph.re</a>                           |
| SAINT-LEU               | 02 62 34 66 51                                 | <a href="mailto:pascaline.moutama@mairie-saintleu.fr">pascaline.moutama@mairie-saintleu.fr</a>                     |
| SAINT-LOUIS             | 02 62 39 49 74                                 | <a href="mailto:htrules@mairie-saint-louis.re">htrules@mairie-saint-louis.re</a>                                   |
| SAINT-PHILIPPE          | 02 62 37 38 80                                 | <a href="mailto:serv.urbanisme.stphilippe@orange.fr">serv.urbanisme.stphilippe@orange.fr</a>                       |
| SAINT-PIERRE            | 02 62 91 85 16                                 | <a href="mailto:guylene.baca@saint-pierre.re">guylene.baca@saint-pierre.re</a>                                     |
|                         | TGI DE SAINT-DENIS                             |  |
| BRAS-PANON              | 02 62 51 79 30                                 | <a href="mailto:adl@braspanon.re">adl@braspanon.re</a><br><a href="mailto:urba@braspanon.re">urba@braspanon.re</a> |
| LA PLAINE DES PALMISTES | 02 62 51 49 10<br>(standard fermé le vendredi) | <a href="mailto:fabiola.brasier@plaine-des-palmistes">fabiola.brasier@plaine-des-palmistes</a>                     |
| LA POSSESSION           | 02 62 24 15 15                                 | <a href="mailto:colery@ville-lapossession.fr">colery@ville-lapossession.fr</a>                                     |
| LE PORT                 | 02 62 42 86 55                                 | <a href="mailto:frederick.severin@ville-port.re">frederick.severin@ville-port.re</a>                               |
| SAINT-ANDRE             | 0262 58 88 96                                  | <a href="mailto:kazi.zakaria@saint-andre.re">kazi.zakaria@saint-andre.re</a>                                       |
| SAINT-BENOIT            | 02 62 50 88 02                                 | <a href="mailto:francois.galbois@ville-saintbenoit.re">francois.galbois@ville-saintbenoit.re</a>                   |
| SAINT-DENIS             | 02 62 40 05 08                                 | <a href="mailto:d.gerard@saintdenis.re">d.gerard@saintdenis.re</a>   |
| SAINTE-MARIE            | 02 62 53 24 72                                 | <a href="mailto:jctecher@ville-saintemarie.re">jctecher@ville-saintemarie.re</a>                                   |
| SAINT-PAUL              | 0262 45 91 05                                  | <a href="mailto:urbanisme.ads@mairie-saintpaul.fr">urbanisme.ads@mairie-saintpaul.fr</a>                           |
| SAINTE-ROSE             | 02 62 47 40 51                                 | <a href="mailto:harry.robert@sainterose.re">harry.robert@sainterose.re</a>   |
| SAINTE-SUZANNE          | 02 62 52 52 01                                 | <a href="mailto:s.urbanisme@ville-saintesuzanne.re">s.urbanisme@ville-saintesuzanne.re</a>                         |
| SALAZIE                 | 0262 47 85 32                                  | <a href="mailto:urbanisme@ville-salazie.fr">urbanisme@ville-salazie.fr</a>   |
| TROIS-BASSINS           | 02 62 24 37 42                                 | <a href="mailto:urbanisme@trois-bassins.re">urbanisme@trois-bassins.re</a>   |



## COORDONNEES DES SERVICES DE LA DEAL

| SERVICE       | NOM             | PRENOM           | FONCTION  | TEL                  | MEL  |
|---------------|-----------------|------------------|---|----------------------|--|
| siège         | <b>CONSTANS</b> | <i>Catherine</i> | <i>Responsable de l'Unité Droit des Sols</i>                          | <b>0262 40 26 60</b> | <a href="mailto:catherine.constans@developpement-durable.gouv.fr">catherine.constans@developpement-durable.gouv.fr</a>                     |
|               | BALDACCHINO     | Béatrice         | Adjointe de l'Unité Droit des Sols<br>Responsable du Pôle Contentieux | 0262 40 26 62        | <a href="mailto:beatrice.baldacchino-henrion@developpement-durable.gouv.fr">beatrice.baldacchino-henrion@developpement-durable.gouv.fr</a> |
| ANTENNE SUD   | <b>URIEN</b>    | <i>Olivier</i>   | <i>Chef de l'Antenne Sud</i>  | <b>0262 40 25 31</b> | <a href="mailto:olivier.urien@developpement-durable.gouv.fr">olivier.urien@developpement-durable.gouv.fr</a>                               |
|               | PICARD          | Alain            | Responsable du Pôle Appui Territorial                                 | 0262 40 28 43        | <a href="mailto:alain.picard@developpement-durable.gouv.fr">alain.picard@developpement-durable.gouv.fr</a>                                 |
| ANTENNE OUEST | <b>CADUDAL</b>  | <i>Joël</i>      | <i>Chef de l'Antenne Ouest</i>  | <b>0262 40 25 31</b> | <a href="mailto:joel.cadudal@developpement-durable.gouv.fr">joel.cadudal@developpement-durable.gouv.fr</a>                                 |
|               | PAYET           | Thierry          | Responsable du Pôle Appui Territorial                                 | 0262 40 25 28        | <a href="mailto:thierry.payet@developpement-durable.gouv.fr">thierry.payet@developpement-durable.gouv.fr</a>                               |
| ANTENNE EST   | <b>HOAREAU</b>  | <i>Michel</i>    | <i>Chef de l'Antenne Est</i>  | 0262 40 25 55        | <a href="mailto:michel.hoareau@developpement-durable.gouv.fr">michel.hoareau@developpement-durable.gouv.fr</a>                             |
|               | TANJON          | Christelle       | Responsable du Pôle Appui Territorial                                 | 0262 40 25 77        | <a href="mailto:christelle.tanjon@developpement-durable.gouv.fr">christelle.tanjon@developpement-durable.gouv.fr</a>                       |

## **Fiche n°3 : la prescription de l'action publique en matière de construction illégale**

### **Qu'est-ce que la prescription de l'action publique ?**

La prescription de l'action publique est l'extinction, après un délai et selon des modalités fixées par la loi, du pouvoir du procureur de la République d'engager toute poursuite à l'encontre d'une personne ayant commis une infraction.

Depuis le 1er mars 2017, ce délai est de six ans pour les délits et de un an pour les contraventions. Le point de départ débute, selon les dispositions de l'article 7 du code de procédure pénale, "*à compter du jour où l'infraction a été commise.*"

Auparavant, le délai de prescription était de trois ans pour les délits (et toujours de un an pour les contraventions).

La loi prévoit néanmoins que certains actes interrompent la prescription, faisant repartir l'entier délai du début. Ces actes sont, selon les termes de l'article 9-2 du code de procédure pénale, tout "*acte d'enquête émanant du ministère public, tout procès-verbal dressé par un officier de police judiciaire ou un agent habilité exerçant des pouvoirs de police judiciaire tendant effectivement à la recherche et à la poursuite des auteurs d'une infraction.*"

### **Comment se calcule le délai de prescription de l'action publique en matière d'infractions au droit pénal de l'urbanisme ?**

Pour la plupart des infractions au droit pénal de l'urbanisme qui sont des délits, le délai qui s'applique est celui de six années.

Le délai commence à compter du jour où l'infraction est commise. Compte tenu de la spécificité de ce droit (il s'agit juridiquement de délits qualifiés de "*continus*"), plusieurs cas de figure existent :

- est considéré comme le jour de commission de l'infraction le jour où les travaux irréguliers sont achevés,
- est considéré comme le jour de commission de l'infraction le jour où cesse l'implantation irrégulière d'habitation légère de loisir ou le stationnement irrégulier de caravane. Pour ces deux infractions, le délai ne débute en définitive jamais.

Selon la jurisprudence constante de la Chambre criminelle de la Cour de cassation, les travaux sont considérés comme achevés lorsque la construction est en état d'être affectée à l'usage auquel il est destiné (habitation, garage, remise...). Si des travaux sont exécutés sur une partie seulement de la construction ou sont nouvellement effectués après un temps d'arrêt, le délai d'achèvement concerne l'ensemble de l'opération si les travaux litigieux "*forment un tout indivisible*" (Cass. Crim., 5 décembre 2006). Il est dès lors très important que l'agent verbalisateur constate précisément les faits afin de permettre de caractériser l'absence d'achèvement des travaux ou l'existence d'une

opération d'ensemble formant un tout.

En l'état de la jurisprudence de la Chambre criminelle de la Cour de Cassation, le délai de prescription est interrompu notamment par les actes suivants :

- procès-verbal dressé par un agent verbalisateur,
- instructions d'enquête du procureur de la République données à une unité d'enquête,
- procès-verbal d'audition d'une personne (mis en cause, témoin, maire...),
- demande d'avis du procureur de la République à l'administration compétente, indication faite qu'il envisage des poursuites au retour de l'avis.

La modification du délai de prescription délictuelle est une réforme aux enjeux importants. Mais, en application des dispositions de l'article 112-2 du code pénal, les travaux achevés depuis plus de trois ans à la date du 1er mars 2017 ne pourront faire l'objet de poursuite, et ce même si un acte d'enquête est fait dans le délai de six ans.

Il convient donc de considérer que tous les travaux achevés au plus tard le 1er mars 2014 sont atteints par la prescription de l'action publique.

### **Quelles sont les conséquences d'une prescription de l'action publique pour une infraction au droit pénal de l'urbanisme ?**

A l'achèvement des travaux et après un délai de six ans, l'action publique est éteinte.

Pour autant, si le propriétaire dépose une nouvelle demande de permis de construire sur la même parcelle (pour une extension par exemple), la commune (ou l'établissement de coopération intercommunale) doit exiger, également, la régularisation des travaux antérieurs par le dépôt d'une demande de permis de construire sur l'ensemble des travaux réalisés (CE N°51172 du 09/07/1986 Mme THALAMY).

Il est à noter que la définition de l'extension a été donnée par une réponse ministérielle comme étant l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, contiguë avec le bâtiment existant et doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. (réponse à la question N°43193 -JO Assemblée Nationale du 18/02/2014 p. 1588).

En outre, la Cour de Cassation a confirmé une mesure de démolition portant sur un premier bâti prescrit et un deuxième récent « *formant un **ensemble indissociable**, les deux bâtiments communiquant par un sas ouvert* » (Cass. Crim N°04-86-697 du 18/05/2005).

Cette Jurisprudence a été reprise par la Cour d'Appel de Saint-Denis en relevant « *les différentes constructions de cet ensemble culturel relèvent d'**une même et unique entreprise**. Chacune d'entre elle faisant partie de cet ensemble, il ne peut sur le plan de la prescription être fait de distinction entre les constructions les plus anciennes et les constructions les plus récentes. Le point de départ de la prescription court à compter de l'achèvement des travaux illicites, or ceux-ci se poursuivent en permanence. En l'espèce, eu égard d'une part au caractère unique de cette entreprise de différents édifices situés sur le même terrain pour un même usage et d'autre part au fait que ces constructions se poursuivent au fil du temps par des extensions et reconstructions d'édifices qui ont été*

démolis et dont l'emprise au sol ne cesse de s'accroître, **le point de départ de la prescription n'a pas commencé à courir** ». (CA Saint-Denis N°187/2017 du 07/09/2017 La Draupadee Amen).

De même, le Conseil d'État s'est prononcé de manière similaire en considérant « *qu'une construction constituée de plusieurs éléments formant en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un **ensemble immobilier unique**, doit en principe faire l'objet d'un seul permis de construire* » (CE N°406782 du 28/12/2017).

Cette Jurisprudence administrative est conforme au principe rattaché à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme selon lequel le service instructeur doit porter une appréciation unique sur des travaux indissociables.

Enfin, il est à noter que la prescription administrative décennale prévue par L. 421-9 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux constructions réalisées sans permis de construire.

## **Fiche n°4 : la constatation des infractions au code de l'urbanisme**

### **Qu'est-ce qu'une infraction ?**

Tout comportement, actif ou passif, prohibé par la loi ou le règlement et passible d'une peine est une infraction. Le maximum légal de la peine est déterminé selon la gravité de l'infraction. Les infractions sont en effet classées, selon la gravité de l'atteinte à l'ordre social, en trois catégories, soit :

- les contraventions, punies d'une amende maximum de 1 500 €,
- les délits, punis d'une peine d'emprisonnement maximum de 10 ans ou d'une peine d'amende supérieure à 1 500 €,
- les crimes.

En matière d'urbanisme, les infractions sont principalement des délits réprimés, en application des articles L.480-1 à L.480-13 et L. 610-1 du code de l'urbanisme, par une peine d'amende.

Il revient au procureur de la République de rapporter la preuve de la commission d'une infraction par une personne désignée. En matière d'urbanisme, le procès-verbal de constatation des faits matériels (en l'occurrence la construction illégale) est un élément de preuve fondamentale.

### **Comment constate-t-on une infraction ?**

En application 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 administrative (CE, 21 octobre 1983, *Épx Guedeu*).

### **Quelles sont les personnes pouvant établir un procès-verbal d'infraction ?**

Peuvent établir le procès-verbal :

- Les officiers de police judiciaire (OPJ) et les agents de police judiciaire (APJ) (articles 16 et 20 du code de procédure pénale), qu'ils soient policiers ou gendarmes,
- 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.

## **Comment établit-on un procès-verbal de constatations ?**

Le procès-verbal est un acte de police judiciaire. Élaboré sous le contrôle du procureur de la République, il constitue le premier acte d'une nouvelle procédure pénale.

Le procès-verbal doit précisément identifier :

- la qualité de l'agent verbalisateur,
- l'identité de la personne mise en cause,
- son accord ou refus pour l'entrée dans les lieux,
- la date et l'heure de la visite et de l'établissement du procès-verbal,
- le lieu de l'infraction,
- les faits constatés,
- la qualification et le fondement juridique des infractions commises et constatées, ainsi que le rappel des articles ouvrant les poursuites.

### **Sur la désignation de la ou des personnes mises en cause :**

Le procès-verbal doit contenir l'identité et l'adresse des personnes à l'encontre desquelles des poursuites sont susceptibles d'être engagées.

S'il s'agit d'une société (société civile immobilière, société commerciale), il est indispensable de collecter :

- la dénomination précise de la société,
- l'adresse constituant le siège social de la société,
- l'identité du représentant (du dirigeant) de la société.

Dans les situations complexes, l'agent verbalisateur devra collecter tout élément utile pour déterminer la personne pouvant être bénéficiaire des travaux (propriétaire, résident...). Ces éléments seront particulièrement utiles au procureur de la République pour compléter l'enquête qu'il fera diligenter ultérieurement afin de déterminer l'auteur à poursuivre devant le Tribunal correctionnel.

De même et en cas de travaux déjà achevés, l'agent verbalisateur devra indiquer tous les éléments recueillis (indication verbale du mis en cause, copie de document donné par le mis en cause, copie de document dans le dossier administratif...) permettant d'établir la date d'achèvement des travaux.

Si l'agent verbalisateur n'est pas officier de police judiciaire, il ne peut exiger la présentation d'une pièce d'identité. Cependant, et en application des dispositions de l'article 78-2 du code de procédure pénale, lorsqu'une personne présente refuse de confirmer son identité, l'intervention d'un officier ou agent de police judiciaire est possible pour inviter la personne mise en cause à justifier de son identité.

### **Sur les précisions relatives aux constatations des faits :**

Les constatations peuvent utilement indiquer une estimation de la surface de plancher de la construction.

Le procès-verbal doit impérativement être accompagné :

- si elle existe, de la copie de l'autorisation administrative existante mais non respectée
- si elle existe, de la copie du ou des dossiers de demande d'obtention de l'autorisation administrative (déclaration ou permis),
- si elle existe ou si le mis en cause a accepté de la fournir, de la copie du document attestant de la date d'achèvement des travaux,
- de photographies ou à défaut d'un plan des lieux,
- d'un plan cadastral,
- d'un plan de zonage,
- du règlement de la zone,
- de tout autre élément facilitant l'appréciation de la gravité de l'infraction et/ou de la mauvaise foi de la personne mise en cause.

Le procès-verbal doit être signé et daté. Chaque page doit être paraphée et numérotée. Les ajouts ou ratures doivent être approuvés.

### **Quelles sont les démarches à effectuer après la rédaction d'un procès-verbal ?**

Il est opportun que le résidant ou le bénéficiaire des travaux mis en cause soit informé de l'existence, et la transmission, du procès-verbal. Cependant, le droit de l'urbanisme n'impose pas qu'il soit notifié ou signifié au mis en cause.

Le procès-verbal et ses pièces jointes doivent être transmis *sans délai* au procureur de la République.

Une copie du procès-verbal de constatation, mentionnant la surface de plancher illégale, doit être transmise au service en charge des taxes d'urbanisme. L'article L.331-23 du code de l'urbanisme dispose en effet qu'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.

#### **Pièces jointes :**

- trame de procès-verbal,
- tableau des principales infractions au code de l'urbanisme – particulier
- tableau des principales infractions au code de l'urbanisme – société et association
- trame de courrier de transmission au Procureur
- trame d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée
- trame de refus de permission de pénétrer sur une propriété privée

#### **Contact :**

Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement  
 Service Aménagement et Construction Durables (SACoD)  
 Unité droit des sols  
 Téléphone : 02. 62. 40. 26. 60. ou 02. 62. 40. 26. 62

**PROCES VERBAL DE CONSTATATION D'UNE OU PLUSIEURS INFRACTION(S)  
PREVUE(S) PAR DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**

Le **DATE & HEURE** ;

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

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

Je soussigné(e), **IDENTITE**, dûment assermenté le **DATE** devant le tribunal de TOURS et porteur de ma commission, en ma qualité de **FONCTION**, certifie m'être rendu(e), le **DATE DE LA VISITE**, à l'adresse suivante :

**ADRESSE**, sur la parcelle cadastrée **NUMÉRO ET SECTION**,

En présence / En l'absence de **IDENTITE DU MIS EN CAUSE**, ce dernier m'ayant autorisé / ne m'ayant pas autorisé à pénétrer sur la propriété privée litigieuse, j'ai constaté :

**DESCRIPTION PRÉCISE DES TRAVAUX RÉALISÉS OU DES FAITS D'IMPLANTATION CONSTATÉS**

**INDICATIONS RELATIVES AU DOCUMENT D'URBANISME SOLLICITE OU NECESSAIRE POUR LES TRAVAUX DECRITS**

(en cas d'achèvement définitif et incontestable des travaux) : J'ai constaté que les travaux étaient définitivement achevés. La personne présente m'a indiqué lors du contrôle que ces travaux étaient achevés depuis le **DATE**. Pour justifier ces affirmations, il m'a produit le document suivant : **NOM DOCUMENT**. Il m'a autorisé à faire une copie de ce document pour le joindre au présent procès-verbal.

Eu égard à ces constatations, il apparaît que la personne suivante :

**IDENTITE DU MIS EN CAUSE**  
domicilié(e) **ADRESSE**

ou **IDENTITE DE LA SOCIÉTÉ (OU DE L'ASSOCIATION)**,  
représentée par **IDENTITE DU GÉRANT**  
ayant son siège à **ADRESSE**

puisse être mise en cause pour la ou les infractions suivantes :

**CODE NATINF, INTITULE DE L'INFRACTION**, infraction prévue et réprimés par les articles **TEXTES DE PREVENTION ET DE REPRESSION** du code de l'urbanisme

J'en dresse procès verbal.

Fait et clos à **COMMUNE**, le **DATE**

Nom  
Qualité

Signature



**PRINCIPALES INFRACTIONS EN MATIERE D'URBANISME**  
**PARTICULIERS MIS EN CAUSE**

Le présent tableau récapitule les principales infractions en matière d'urbanisme auxquelles les agents verbalisateurs sont confrontés. Une fois les constatations établis, le procès-verbal doit contenir l'ensemble des indications contenu dans le tableau ci-dessous, soit :

- l'intitulé de l'infraction
- le code natinf (code statistique permettant de sécuriser le suivi et les poursuites engagées par le procureur de la République - <http://natinf.ader.gouv.fr/accueil.html> )
- les textes prévoyant et réprimant l'infraction

| INTITULÉ  | NATINF | TEXTES   |
|---|--------|--|
| Toute infraction au droit pénal de l'urbanisme (à ajouter systématiquement)   | -      | articles L. 480-4, L. 480-5 et L. 480-7 du code de l'urbanisme   |
| Exécution de travaux non autorisé par un permis de construire – construction nouvelle   | 341    | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Exécution de travaux non autorisé par un permis de construire – création d'une surface supérieure à 20 m <sup>2</sup> sur une construction existante  | 341    | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Exécution de travaux non autorisé par un permis de construire – modification (structure, façade, volume ou ouverture) d'une construction existante    | 341    | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Exécution de travaux non autorisé par un permis de construire – opération de restauration immobilière (remise en état ou modernisation)               | 341    | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Exécution de travaux en méconnaissance des obligations imposées par un permis de construire   | 341    | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Construction ou aménagement de terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques naturels   | 22967  | articles L. 173-5, L. 173-7, L. 562-1, L. 562-6, L. 562-5 du code de l'environnement   |
| Construction ou aménagement de terrain dans une zone non conforme au plan de prévention des risques naturels  | 22125  | articles L. 173-5, L. 173-7, L. 562-1, L. 562-6, L. 562-6 du code de l'environnement   |
| Exécution de travaux en infraction aux dispositions du plan local d'urbanisme   | 4572   | articles L. 151-2, L. 151-8, L. 151-9, L. 152-1, L. 174-4, L. 610-1 du code de l'urbanisme   |
| Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable – absence de déclaration préalable  | 5969   | articles L. 421-1, L. 421-4, R. 421-9, R. 421-17 du code de l'urbanisme  |
| Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable – méconnaissance des prescriptions de la décision prise sur une déclaration préalable | 5969   | articles L. 421-1, L. 421-4, R. 421-9, R. 421-17 du code de l'urbanisme  |
| Édification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable  | 4228   | articles L. 421-1, L. 421-4, R. 421-12 du code de l'urbanisme  |
| Implantation irrégulière d'une habitation légère de loisir  | 6834   | article D. 333-1 du code du tourisme ; article L. 111-1, L. 111-25, L. 610-1, R. 111-37, R. 111-38, R. 111-40, R. 421-1, R. 421-9 du code de l'urbanisme |
| affouillement ou exhaussement du sol  | 23032  | article L421-2, L421-4, L424-1, R421-19 K), R421-23 F), R421-20, L480-4, L480-5, L480-7 du code de l'urbanisme   |

**PRINCIPALES INFRACTIONS EN MATIERE D'URBANISME**  
**SOCIETE OU ASSOCIATION MISE EN CAUSE**

Le présent tableau récapitule les principales infractions en matière d'urbanisme auxquelles les agents verbalisateurs sont confrontés. Une fois les constatations établis, le procès-verbal doit contenir l'ensemble des indications contenu dans le tableau ci-dessous, soit :

- l'intitulé de l'infraction
- le code natinf (code statistique permettant de sécuriser le suivi et les poursuites engagées par le procureur de la République - <http://natinf.ader.gouv.fr/accueil.html> )
- les textes prévoyant et réprimant l'infraction

| INTITULÉ  | NATINF | TEXTES   |
|---|--------|--|
| Toute infraction au droit pénal de l'urbanisme<br>(à ajouter systématiquement)  | -      | articles L. 480-4, L. 480-5 et L. 480-7 du code de l'urbanisme ; article L. 121-2 du code pénal  |
| Exécution, par personne morale, de travaux non autorisés par un permis de construire – construction nouvelle  | 24120  | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Exécution, par personne morale, de travaux non autorisés par un permis de construire – création d'une surface supérieure à 20 m <sup>2</sup> sur une construction existante | 24120  | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Exécution, par personne morale, de travaux non autorisés par un permis de construire – modification (structure, façade, volume ou ouverture) d'une construction existante   | 24120  | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Exécution, par personne morale, de travaux non autorisés par un permis de construire – opération de restauration immobilière (remise en état ou modernisation)              | 24120  | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Exécution, par personne morale, de travaux en méconnaissance des obligations imposées par un permis de construire   | 24120  | articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme  |
| Construction ou aménagement de terrain, par personne morale, dans une zone interdite par un plan de prévention des risques naturels   | 31055  | articles L. 173-5, L. 173-7, L. 562-1, L. 562-6, L. 562-5, du code de l'environnement  |
| Construction ou aménagement de terrain, par personne morale, dans une zone non conforme au plan de prévention des risques naturels  | 22125  | articles L. 173-5, L. 173-7, L. 562-1, L. 562-6, L. 562-6 du code de l'environnement   |
| Exécution, par personne morale, de travaux en infraction aux dispositions du plan local d'urbanisme   | 25031  | articles L. 151-2, L. 151-8, L. 151-9, L. 152-1, L. 174-4, L. 610-1 du code de l'urbanisme   |
| Exécution irrégulière, par personne morale, de travaux soumis à déclaration préalable – absence de déclaration préalable  | 26364  | articles L. 421-1, L. 421-4, R. 421-9, R. 421-17 du code de l'urbanisme  |
| Exécution irrégulière, par personne morale, de travaux soumis à déclaration préalable – méconnaissance des prescriptions de la décision prise sur une déclaration préalable | 26364  | articles L. 421-1, L. 421-4, R. 421-9, R. 421-17 du code de l'urbanisme  |
| Édification irrégulière, par personne morale, de clôture soumise à déclaration préalable  | 4228   | articles L. 421-1, L. 421-4, R. 421-12 du code de l'urbanisme  |
| Implantation irrégulière, par personne morale, d'une habitation légère de loisir  | 6834   | article D. 333-1 du code du tourisme ; article L. 111-1, L. 111-25, L. 610-1, R. 111-37, R. 111-38, R. 111-40, R. 421-1, R. 421-9 du code de l'urbanisme |
| affouillement ou exhaussement du sol  | 32646  | article L421-2, L421-4, L424-1, R421-19 K), R421-23 F), R421-20, L480-4-2, L480-4, L480-5, L480-7 CU, art. 131-38 et 131-39 du code pénal                |

Mairie de

Monsieur le Procureur de la République  
Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis  
5, avenue André Malraux – Champ Fleuri  
97490 Sainte-Clotilde

Monsieur le Procureur de la République  
Tribunal de Grande Instance de Saint-Pierre  
28, rue Archambaud – BP 338  
97448 Saint-Pierre

**à l'attention du magistrat du Parquet en charge du contentieux de l'urbanisme**

Affaire suivie par : NOM

Objet : Transmission d'un **procès verbal d'infraction au code de l'urbanisme**  
mis en cause : **IDENTITE**

Je vous prie de trouver ci-joint un procès verbal dressé par un agent de mes services à l'encontre de **IDENTITE** propriétaire d'un terrain situé **ADRESSE**.

Ce procès-verbal constate des faits susceptibles de constituer le ou les infractions suivantes : **INTITULE DE L'INFRACTION et SITUATION AU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR**.

La ou les infractions me paraissent constituées, je vous demande de bien vouloir engager des poursuites pénales à l'encontre de **IDENTITE**.

(Si situation non régularisable) La situation n'étant pas régularisable, je sollicite en application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, une démolition de l'ouvrage ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Le Maire,

**AUTORISATION DE PÉNÉTRER  
SUR UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE**

Je soussigné, Nom – Prénom : .....

**Reconnait 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 : .....

**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

**REFUS D'AUTORISATION DE PÉNÉTRER  
SUR UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE**

Je soussigné, Nom – Prénom : .....

**Reconnait 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

## **Fiche n°5 : 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 L. 480-2 du Code de l'urbanisme.

Il vise la réalisation d'une construction sans autorisation ou ne respectant pas le permis de construire ou l'acte validant la déclaration préalable. Par contre, un maire ne peut pas utiliser l'AIT pour interrompre des travaux autorisés par un permis de construire entaché d'irrégularités juridiques.

### **Qui peut prendre un AIT ?**

L'AIT est pris par le maire en tant que représentant de l'État. En cas de recours devant le tribunal administratif, l'État sera mis en cause. De même, le préfet 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 dans un délai de 24 heures, le préfet peut se substituer pour prendre un arrêté interruptif de travaux.

Un AIT est le plus souvent pris au titre du code de l'urbanisme. Toutefois, en cas de risques pour la sécurité publique du fait d'une construction, l'AIT peut également être pris sur le fondement des pouvoirs de police générale du maire relevant du code général des collectivités territoriales (CGCT). Dans ce cas particulier, l'AIT pourra concerner une construction bénéficiant d'un permis de construire. Il faut dans ce cas que la motivation de l'AIT, ainsi que les pièces annexées au procès-verbal fassent la démonstration des risques pour la sécurité publique.

### **Quand doit-on prendre un AIT ?**

Un AIT ne peut être pris que si les trois conditions suivantes sont réunies :

- les travaux sont inachevés,
- après établissement d'un procès-verbal de constat et sa transmission au procureur de la République,
- et si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée sur le fond de l'affaire.

## **Comment prendre l'AIT ?**

Le maire a l'obligation de mettre le pétitionnaire en mesure de présenter ses observations avant de prendre un AIT (articles L. 121-1, L. 121-2 et L.122-1 du Code des relations entre le public et l'administration).

Le maire doit donc adresser au mis en cause 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.

Dans les cas de compétence liée, à savoir l'absence de permis de construire ou de déclaration préalable, le maire est exonéré de la procédure contradictoire.

Il en est de même en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles. Une situation d'urgence s'analyse au regard des conséquences de la construction, soit *"son importance, ses effets sur le voisinage et la nécessité d'interrompre rapidement les travaux en raison de la brièveté de leur exécution"* (CE, 10 mars 2010, *Thevenet et a.*).

L'arrêté doit être motivé, il doit viser le procès-verbal d'infraction ainsi que la procédure contradictoire. Il doit comporter les voies et les délais de recours. Le mis en cause peut contester l'AIT devant le tribunal administratif qui peut en prononcer la mainlevée.

Une copie de cet arrêté est transmise sans délai au procureur de la République ainsi qu'au préfet.

De plus, il est opportun de transmettre une copie de l'arrêté à l'entrepreneur en charge des travaux litigieux.

## **Comment faire exécuter l'AIT ?**

Une fois que l'arrêté est signé par le maire, notifié à son destinataire et transmis au parquet, c'est au maire qu'il appartient de le faire exécuter.

En cas de continuation des travaux et aux termes de l'article L. 480-2 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."*

Les mesures de coercition 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.

Le maire peut **apposer des scellés** pour empêcher l'accès aux travaux litigieux. 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. Un procès-verbal doit être rédigé pour relater la visite sur les lieux et l'apposition des scellés. Il déterminera le gardien des scellés.

La **saisie du matériel de chantier ou des matériaux** doit faire l'objet d'un procès-verbal de saisie. Un inventaire exhaustif de tout le matériel et matériaux saisis doit être rédigé.

En cas de telles difficultés, il convient d'aviser le procureur de la République sans délai. Il doit en outre être destinataire d'une copie des procès-verbaux.

Ces mesures de coercition ne permettent pas d'exiger du mis en cause la remise en état du site ou la démolition d'une construction.

La continuation des travaux malgré la notification d'un AIT est de plus constitutive d'une infraction à part entière, punie d'une amende de 75 000 € et d'une peine de trois mois d'emprisonnement. Le bris de scellés, ou sa tentative, est lui passible d'une peine de deux années d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.

### **L'abrogation de l'arrêté**

Si la situation irrégulière prend fin (suite à une décision de classement sans suite, à une relaxe, 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).

Il faut alors tirer toute conséquence de l'abrogation de l'acte, notamment sur les éventuelles mesures de coercition qui auraient été mises en œuvre (par exemple la saisie des matériaux).

### **Pièces jointes :**

- trame de courrier de mise en œuvre de la procédure contradictoire (préalable à un AIT)
- trame d'arrêté interruptif de travaux



Mairie de

IDENTITE  
ADRESSE  
COMMUNE

## LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Madame, Monsieur,

Par un procès verbal en date du **DATE**, il a été constaté que vous exécutiez sur la parcelle cadastrée **CADASTRE** et située **ADRESSE**, des travaux non conformes à l'autorisation **AUTORISATION D'URBANISME //** des travaux sans autorisation

En application des dispositions de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, le procès-verbal a été transmis au procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance de Tours. Les travaux litigieux constatés sont susceptibles de constituer la ou les infraction(s) suivante(s) : **INTITULÉ INFRACTION**.

Compte tenu du caractère irrégulier des travaux en cours d'exécution, j'envisage de prendre un arrêté à l'interruption des travaux selon la procédure prévue à l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, je vous indique que vous avez la possibilité de me présenter vos observations écrites ou orales concernant ce projet d'arrêté d'interruption des travaux. Ces observations devront être faites dans un délai de 15 jours après réception du présent courrier. Pour cela, je vous informe que vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

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

Prénom Nom  
qualité du signataire

## ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

Le maire de **COMMUNE**, au nom de l'État ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 160-1, L. 421-1, L. 421-4, L. 421-5, L. 480-1 à L. 480-4 et R. 421-1 ;

Vu le procès verbal d'infraction(s) dressé le **DATE** par **NOM ET FONCTION DE L'AGENT VERBALISATEUR** ;

**Considérant** que les travaux de **DESCRIPTION PRÉCISE DES TRAVAUX** ;

**Considérant** (*selon le cas*)

qu'une construction située à **ADRESSE** a été entreprise sans permis de construire ou sans déclaration préalable ;

que, malgré le refus de permis de construire, les travaux de construction de l'immeuble projeté situé à **ADRESSE** ont été entrepris ;

que, malgré l'opposition à la déclaration de travaux formulé le **DATE** par **le maire // le préfet**, les travaux ont été entrepris sur une parcelle située **ADRESSE** ;

que les travaux entrepris à sur une parcelle située **ADRESSE**, objet **du permis de construire // de la déclaration préalable** n°**NUMERO** délivré le **DATE** par **le préfet de la Réunion// le maire de COMMUNE au nom de la commune // au nom de l'État** ne sont pas conformes à l'autorisation d'urbanisme délivrée ;

que les travaux entrepris à sur une parcelle située **ADRESSE**, objet **du permis de construire // de la déclaration préalable** n°**NUMERO** délivré le **DATE** par **le préfet de la Réunion // le maire de COMMUNE au nom de la commune // au nom de l'État** se sont poursuivis malgré la décision de suspension prononcée par **JURIDICTION ADMINISTRATIVE** le **DATE DECISION** ;

**Considérant** que les travaux en cours sont exécutés (*selon les cas - cette liste n'est pas limitative, il est **indispensable**, à peine de nullité, que l'AIT précise la ou les dispositions réglementaires qui ont été violées*)

en violation des articles **ARTICLES** du plan d'occupation des sols (ou du plan local d'urbanisme ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur) rendu public ou approuvé le **DATE** ;

en violation des articles L 621-31 du code du patrimoine sur les monuments historiques ;

en violation des articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement sur les sites ;

**Considérant** que (*selon le cas*)

(*en cas de travaux sans autorisation*) l'article L. 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme fait obligation d'interrompre lesdits travaux ;

(*en cas de travaux en infraction avec une autorisation*) lesdits travaux sont de nature à **ELEMENTS FACTUELS JUSTIFIANT L'INTERRUPTION (IMPORTANCE, TROUBLE DU VOISINAGE, BRIEVETE DE L'EXECUTION DES TRAVAUX ENTREPRIS)** ;

**Considérant** (*selon le cas*)

que IDENTITE PERSONNE MISE EN CAUSE a été mis à même de présenter des observations écrites par lettre recommandée avec accusé de réception réceptionnée le DATE ;

qu'il y a urgence compte tenu de ce que **ELEMENTS FACTUELS JUSTIFIANT L'URGENCE (IMMEUBLE MENAÇANT RUINE, DANGER POUR L'ENVIRONNEMENT, PRÉJUDICE GRAVE ET IRRÉPARABLE,...)**

**Considérant** qu'il est de l'intérêt général que les travaux entrepris soient interrompus ;

**ARRETE**

**Article 1er :** **IDENTITE DE LA PERSONNE MISE EN CAUSE**, demeurant **ADRESSE**, bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur l'unité foncière cadastrée CADASTRE, est mis en demeure d'interrompre immédiatement ceux-ci.

**Article 2 :** Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge au bénéficiaire des travaux susvisés, ainsi qu'à toute personne responsable au sens de l'article L ; 480-4-2 du code de l'urbanisme.

**Article 3 :** Copie en sera transmise sans délai au préfet du département ainsi qu'au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Tours.

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

**Avertissement :** Le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1er du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'article L. 480-3 du code de l'urbanisme, sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises en application de l'article L. 480-2 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'apposition des scellés.

**Informations importantes**

**Délais et voies de recours :** Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative à l'adresse suivante :

Tribunal administratif de Saint-Denis  
27, rue Félix Guyon – CS 61107  
97404 Saint-Denis Cedex  
Tél. : 02 62 92 43 60 Fax. : 02 62 92 43 62  
Courriel : [greffe.ta-st-denis-de-la-reunion@juradm.fr](mailto:greffe.ta-st-denis-de-la-reunion@juradm.fr)

Fait le DATE à COMMUNE

PRÉNOM, NOM

QUALITÉ ET SIGNATURE DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

## **Fiche n°6 : les infractions en espaces protégés au titre du code du patrimoine**

### **Quels sont les éléments et espaces protégés au titre du code du patrimoine**

Sont protégés par le code du patrimoine les monuments historiques qui peuvent être soit classés, soit inscrits. Conformément aux articles L.621-9 et L.621-27 du code du patrimoine, ils ne peuvent faire l'objet d'aucune restauration ou modification sans autorisation ou accord préalable.

Depuis la loi LCAP du 7 juillet 2016, les espaces protégés définis dans le code du patrimoine sont ainsi dénommés :

- site patrimonial remarquable (anciennement secteur sauvegardé, ZPPAUP et AVAP),
- abords de monument historique (c'est-à-dire soit dans un périmètre de protection de monument historique et en champ de visibilité, soit dans un périmètre délimité des abords, anciennement périmètre de protection modifié)

Conformément à l'article L.632-1 du code du patrimoine, dans un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable tous les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

Une autorisation préalable est également nécessaire pour modifier des éléments intérieurs protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un site patrimonial remarquable, même si les travaux ne sont pas soumis à déclaration au titre du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.631-32 du code du patrimoine, dans les abords d'un monument historique, sont soumis à une autorisation préalable, tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable ou des abords.

Les éléments protégés sont répertoriés sur l'atlas des patrimoines, consultable sur le web à l'adresse suivante :

[http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/?ap\\_ter=REU&ap\\_theme=DOMREG\\_1](http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/?ap_ter=REU&ap_theme=DOMREG_1)

## Quelles sont les principales infractions concernées ?

Conformément à l'article L.641-1 du code du patrimoine, les principales infractions sont :

- le défaut d'autorisation pour des travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- le défaut de déclaration ou d'accord pour des travaux sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques,
- le défaut de déclaration ou d'accord pour des travaux sur un immeuble situé dans les abords d'un monument historique ou en site patrimonial remarquable,
- le défaut d'autorisation pour des travaux sur un immeuble situé dans les abords d'un monument historique ou en site patrimonial remarquable,
- le non respect des prescriptions incluses dans l'autorisation.

En cas d'infraction, les peines sont celles prévues à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme.

## Comment établir le procès-verbal de constatation ?

Le procès-verbal peut être établi par les personnes désignées précédemment pour les infractions au code de l'urbanisme, ainsi que par les agents publics commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la culture et assermentés.

Le procès-verbal est établi exactement comme pour une infraction au code de l'urbanisme (voir fiche n°4).

### Contact :

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Réunion :

téléphone : +262 (0)2 41 75 15

télécopie : +262(0)2 62 41 61 93

adresse postale : 23 rue Labourdonnais – CS 71045 – 97404 SAINT DENIS Cedex

adresse électronique : [udap/dacoi@culture.gouv.fr](mailto:udap/dacoi@culture.gouv.fr)

## **Fiche n°7: l'exécution des jugements du tribunal correctionnel en matière d'infractions pénales au code de l'urbanisme**

### **Quelles sont les sanctions que peut prononcer le juge correctionnel en matière de droit pénal de l'urbanisme ?**

Lorsqu'il estime que l'infraction reprochée à la personne convoquée devant lui est constituée, le Tribunal correctionnel peut prononcer une peine :

- d'amende d'un montant maximum, selon les cas, de :
  - 300 000 €,
  - 6 000 € par mètre carré en cas de construction d'une surface de plancher
- de publication du jugement dans un journal local,
- d'affichage du jugement dans un lieu déterminé par le juge.

Si le condamné est en état de récidive légale (condamnation antérieure pour une infraction au droit pénal de l'urbanisme dans un délai de cinq années), la peine de six mois d'emprisonnement est aussi prévue par les dispositions de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

La particularité de cette matière réside dans la possibilité pour le juge, en application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, de prononcer :

- la "mise en conformité des lieux" avec la règle d'urbanisme applicable,
- la "démolition de l'ouvrage en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur",
- la "réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur."

Cette sanction n'est pas considérée comme une peine, mais comme une mesure à caractère réel destinée à mettre un terme à une situation illicite. Cette définition a notamment trois conséquences :

- elle ne peut être prononcée par le juge qu'après observations écrites ou audition du maire ou du fonctionnaire compétent sur la question de la remise en état des lieux,
- c'est l'autorité administrative et non pas le procureur de la République qui a le pouvoir de faire exécuter cette sanction,
- l'exécution de la mesure de remise en état peut être faite dans un délai de 30 ans.

## **Qui doit exécuter la mesure de mise en conformité, démolition ou réaffectation du sol ?**

Tout comme la peine, la mesure de remise en état doit toucher le responsable pénal de l'infraction, soit le bénéficiaire des travaux, et ce même s'il a perdu cette qualité au jour de la condamnation.

Si le bénéficiaire des travaux condamné a revendu à un acquéreur de bonne foi la propriété où est édifiée la construction irrégulière, la remise en état ou la démolition sont à sa charge et à ses frais.

## **Quelles sont les actions possibles face à l'inertie de la personne condamnée ?**

Si le juge prononce une mesure de remise en état, le jugement contiendra, en application de l'article L. 480-7 du code de l'urbanisme, les éléments suivants :

- l'indication précise de la mesure (mise en conformité, démolition ou réaffectation du sol),
- l'indication précise du délai octroyé au condamné pour qu'il exécute cette mesure,
- la détermination d'une astreinte par jour de retard, d'un montant journalier maximum de 500 €.

Une copie du jugement mentionnant précisément ces éléments sera systématiquement transmise à la commune sur le territoire de laquelle la construction litigieuse a été édifiée. Il revient alors au maire d'exécuter la mesure, en l'occurrence de veiller à la bonne application de la décision par la personne condamnée ou, à défaut, au recouvrement des astreintes et à l'exécution des travaux d'office.

## **Quelle est la procédure pour recouvrer les astreintes ?**

Le délai fixé par le juge commence à courir à compter du jour où la condamnation devient définitive, soit, dans la quasi-totalité des cas :

- date de la condamnation + 20 jours pour un jugement contradictoire (lorsque le condamné est présent à l'audience),
- date de signification du jugement par un huissier + 10 jours pour un jugement contradictoire à signifier (lorsque le condamné, ayant eu connaissance de la date d'audience, est absent)

A l'expiration du délai, un agent de la commune doit constater l'absence d'exécution du jugement. L'autorité municipale communique ensuite ce constat ainsi qu'une copie du jugement à la DEAL – service aménagement et construction durables SACoD/UDS).

Aux termes de l'article L. 480-8 du code de l'urbanisme, l'État liquide et recouvre les astreintes pour le compte de la commune aux caisses de laquelle sont reversées les sommes perçues (après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement). Et ce, de manière automatique pour toutes les décisions de justice rendues depuis l'année 2011 sachant que la prescription décennale s'applique à l'astreinte.

### **Quelle est la procédure pour l'exécution d'office des travaux ?**

L'article L. 480-9 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."*

Les modalités et le financement de l'exécution des décisions du juge pénal en matière d'urbanisme ont fait l'objet d'une circulaire n° 91-07 en date du 8 mars 1991 (BOME 91-19, p. 25).

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, 30/11/1923, *Couitéas*).

Elle ne doit être, sauf urgence motivée, 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.

L'exécution d'office peut être poursuivie à l'encontre du bénéficiaire des travaux (désigné dans la décision du tribunal correctionnel) ou des ayants droit du bénéficiaire des travaux (en cas de décès de ce dernier).

L'exécution d'office par le maire doit se faire en associant le procureur de la République et le préfet. Les services de la DEAL viendront en effet utilement en soutien de l'autorité municipale pour régler correctement l'éventuelle question de l'occupation des lieux dont la démolition est envisagée.

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

Le préfet doit être associé et doit valider les décisions de démolition d'office. De même, le procureur de la République doit être tenu informé.



Les différentes phases de l'exécution d'office d'une démolition peuvent être les suivantes :

- Vérification du caractère définitif de la condamnation ;
- Notification du titre de perception des premières astreintes ;
- Constat sur place de la non-exécution de la décision de justice ;
- Ultime mise en demeure au condamné d'exécuter le jugement en précisant la date au-delà de laquelle l'administration pourra intervenir d'office ;
- Si la construction est occupée, engager la procédure adéquate d'expulsion (juge des référés ou procédure devant la chambre civile du Tribunal de grande instance) ;
- Diagnostic relatif à la présence éventuelle d'amiante ;
- Désignation d'un huissier (pour une assistance le jour de la démolition) et de l'entreprise de déménagement (afin d'évacuer les objets mobiliers qui pourraient rester dans la construction malgré la mise en demeure) ;
- Consultations en vue du choix des entreprises prestataires de services par la procédure des marchés publics ;
- Programmation des financements nécessaires à l'opération ;
- Choix d'une date de démolition ;
- Réunion préparatoire avec le préfet pour préciser les modalités de l'opération (si besoin prévoir l'usage de la force publique, l'assistance des pompiers, la réquisition) ;
- Convocation des différents gestionnaires de réseaux pour assurer le jour de la démolition la coupure de tous les réseaux et des prestataires de service nécessaires (serrurier, déménageur ...) ;
- Mise en œuvre de l'opération en présence de l'huissier et du représentant de l'Etat : inspection des lieux, ouverture des locaux en présence d'un officier de police judiciaire, coupure des réseaux, déménagement des locaux, vérification que les lieux sont libres de toute occupation, ordre de démolition, surveillance du chantier, établissement d'un état des lieux par l'huissier en fin d'opération.

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

En application des dispositions 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 risques du condamné. 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.

L'État peut effectuer les travaux d'office sur fonds d'un programme budgétaire dédié. Pour ce faire, la commune doit se rapprocher de la DEAL après avoir constitué un dossier le plus exhaustif possible (pièces de procédure, rapport sur la nature et la gravité de l'infraction commise, rapport sur la situation personnelle des occupants des lieux, évaluation des dépenses liées à l'exécution d'office des travaux et devis estimatifs).

## Fiche 8 : l'imposition des constructions illégales

### PARTIE 1 – LA TAXE FONCIERE

Lorsqu'une commune a connaissance de constructions illégales, elle a la possibilité de faire parvenir au Centre des Impôts Foncier dont elle dépend les éléments suivants:

- Informations indispensables :
  - numéro de section et de parcelle sur laquelle est édifiée la construction.
- Informations très utiles au service :
  - nom et prénom du propriétaire de la construction,
  - adresse de ce dernier,
  - adresse de la construction,
  - nature précise de celle-ci,
  - superficie,
  - date d'achèvement de la construction, si elle est connue.

Les informations peuvent être communiquées par courrier ou lors de la tenue de la Commission Communale des Impôts Directs. Les coordonnées de la personne chargée du dossier au niveau de la commune seront jointes.

Le service prendra contact avec l'usager afin de l'inviter à souscrire une déclaration conforme à la construction entreprise.

Il déterminera la valeur locative du local qui servira au calcul de la taxe foncière et de la taxe d'habitation. En l'absence de déclaration, et après relance et mise en demeure, le cas échéant, le service procédera à une évaluation d'office en fonction des éléments en sa possession.

L'imposition à la taxe foncière sera établie pour l'année entière d'après les faits existants au 1er janvier de l'année de l'imposition en vertu de l'article 1415 du Code Général des Impôts.

En outre, les insuffisances d'évaluation résultant du défaut ou de l'inexactitude des déclarations des propriétaires peuvent être réparées à tout moment par l'administration. Les rehaussements correspondants font l'objet de rôles particuliers pour 4 années maximum.

Cette imposition est complémentaire à l'émission des titres de perception des taxes d'urbanisme à laquelle procède la DEAL à réception d'un procès-verbal.

## **PARTIE II- LA TAXE D'AMENAGEMENT**

Selon les dispositions de l'article L. 331-6 du code de l'urbanisme, en cas de constructions ou d'aménagements sans autorisation, ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le procès verbal constatant l'achèvement des constructions ou des aménagements en cause constitue le fait générateur de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive.

Elle est liquidée selon la valeur et le taux en vigueur à la date du procès verbal constatant les infractions (L. 331-20 du code de l'urbanisme).

Le droit de reprise de l'administration pour liquider la taxe s'exerce jusqu'au 31 décembre de la 6ème année qui suit celle de l'achèvement des constructions ou aménagements en cause (article L. 331-21 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'une demande d'autorisation de construire a été déposée, la procédure de rectification contradictoire prévue par l'article L. 55 du livre des procédures fiscales peut être mise en œuvre. Si aucune déclaration n'a été déposée, les bases ou les éléments servant au calcul de la taxe et des sanctions applicables sont portés à la connaissance du redevable trente jours au moins avant la mise en recouvrement (article L.331-22 du code de l'urbanisme).

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. Cette pénalité ne peut être prononcée avant l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la notification du document par lequel l'administration a fait connaître au contribuable concerné la sanction qu'elle se propose d'appliquer, les motifs de celle-ci et la possibilité dont dispose l'intéressé de présenter dans ce délai ses observations (Article L.331-23 du code de l'urbanisme).

Les sommes liquidées en application de l'article ci-dessus font l'objet de l'émission d'un titre unique dont le recouvrement est immédiatement poursuivi contre le constructeur ou la personne responsable de l'aménagement

En conséquence les procès-verbaux émis à l'encontre de constructeur ou d'aménageur qui ont réalisé un projet sans autorisation, ou bien non conformes à l'autorisation, doivent permettre le calcul des taxes d'urbanisme. Ils comporteront notamment les mentions sur les surfaces taxables construites en infraction ou sur les aménagements réalisés (stationnement non clos, emplacement tente ou caravane ou résidence mobile de loisirs, surface du bassin pour les piscines...), ainsi que les noms et adresses du responsable de l'infraction, et l'adresse du terrain.

Ils seront transmis à la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, service Aménagement et Construction Durables, unité Droit des sols – 2, rue Juliette Dodu – CS 41009 – 97743 Saint-Denis Cedex 9.  
Cette transmission est parallèle à la transmission au procureur qui exercera les poursuites relatives à l'infraction.