

# Réunion téléphonique

## **Infractions au Code de l'urbanisme : quelles actions à mettre en œuvre ?**

Compte rendu de la réunion téléphonique du 14 mars 2019

La réunion est organisée et animée par Territoires Conseils, un service Banque des Territoires, avec le concours d'Isabelle Farges, consultante en développement territorial. Elle est présentée par Aurore Geiger, juriste associée du service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils.

*La présentation s'appuie sur un diaporama annexé au présent compte rendu.*

## LISTE DES PARTICIPANTS

<b>Structure</b>	<b>Nom des structures</b>	<b>Département</b>
Communauté d'Agglomération	Mulhouse Alsace Agglomération	68
Commune	Mareil-sur-Loir	72
Commune	Coupvray	77
Commune	Porcheville	74
Commune	Digne-les-Bains	04
Communauté de communes	Sud Luberon	84
Commune	Cabestany	66

# PRÉSENTATION

AURORE GEIGER, JURISTE ASSOCIEE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

## Introduction

Une infraction pénale désigne un acte, une omission ou un comportement interdit par la loi et passible de sanctions pénales. Les infractions sur lesquelles porte spécifiquement la présentation de ce jour relèvent donc à la fois du Code de l'urbanisme et du Code pénal.

Les infractions peuvent donner lieu à des amendes, des peines de prison, des peines d'interdiction, ou des travaux d'intérêt général.

Cependant, l'infraction pénale en tant que telle n'est pas définie par le Code pénal. Pour qu'elle soit établie, trois éléments indispensables doivent être réunis :

- un texte précis qui la définit ;
- un élément matériel : le fait par lequel l'infraction existe ;
- la volonté de l'auteur d'effectuer un acte matériel pénalement répréhensible, au vu de **l'article L. 121-3 du Code pénal** qui indique « *qu'il n'y a point de délit sans intention de le commettre* ».

Les infractions sont classées en trois catégories :

- les contraventions ;
- les délits ;
- les crimes.

En matière d'urbanisme, la majeure partie des infractions relève du délit, certaines relèvent des contraventions.

Les articles de référence concernant le thème des infractions au Code de l'urbanisme sont **l'article L.610-1 et suivants, et l'article L.480-1 et suivants du Code de l'urbanisme**.

Nous n'aborderons pas ce jour les contentieux administratifs liés aux autorisations et documents d'urbanisme, les contentieux dans le domaine de l'excès de pouvoir, les contentieux indemnitaires, les contentieux d'urgence, ni les contentieux civils (actions en démolition avec prescription de 10 ans, par exemple.)

## Quelles infractions ?

Il faut distinguer quatre groupes d'infractions :

- les infractions aux règles de fond (par exemple, le non-respect d'une réglementation) ;
- les infractions aux règles de procédures ou de forme (par exemple, le fait de construire sans autorisation) ;
- les infractions relatives aux droits d'accès ;
- les infractions spécifiques.

## Infractions aux règles de fond

Les infractions aux règles de fond concernent les atteintes aux règles nationales ou locales, prévues aux **articles L. 610-1 et suivants du Code de l'urbanisme**, qui renvoient à **l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme**. Ce dernier constitue le texte de référence en la matière.

Il s'agit par exemple du non-respect du RNU (Règlement national de l'urbanisme), des cartes communales, des PLU (Plans locaux d'urbanisme) et des POS (Plans d'occupation des sols) encore en vigueur.

Relève également de ce type d'infraction le non-respect des prescriptions relatives aux Espaces Naturels Sensibles, des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, des règles de coupe et d'abattage dans un Espace Boisé Classé, ou encore des plans de prévention des risques naturels ou technologiques. Il s'agit là de règles de fond nationales, établies par des textes spécifiques.

### **Infractions aux règles de procédure ou de forme**

Il s'agit de la majorité des infractions. Comme il n'existe pas de liste exhaustive de ce type d'infraction, une appréciation au cas par cas est systématiquement requise.

Ces infractions sont régies par **l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme**, qui recouvre un large éventail de contextes spécifiques :

- l'exécution de travaux sans autorisation, comme par exemple à la suite d'un refus ou d'un non-dépôt (par exemple le fait de commencer des travaux sans avoir obtenu un permis de construire), d'un retrait de l'autorisation ou de la péremption de l'autorisation ;
- l'exécution de travaux en méconnaissance des prescriptions de l'autorisation.

Voici un exemple qui concerne la majorité des cas : l'exécution de travaux non autorisés par un permis de construire, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou de travaux effectués sur une construction existante. Ces travaux sont dits « non autorisés » soit parce qu'aucune autorisation n'a été demandée, et par conséquent délivrée, soit parce que la personne concernée ne respecte pas le permis de construire qui a été déposé. Un autre exemple concerne l'édification irrégulière de clôture, et d'une manière générale l'exécution irrégulière de travaux soumis à une déclaration préalable.

Dans la majeure partie des cas, ces infractions concernent principalement les autorisations d'urbanisme, comme les permis de construire, les déclarations préalables, les permis d'aménager ou encore les permis de démolir (lorsqu'ils sont institués). Les atteintes aux règles de procédure ou de fond ne se recoupent pas nécessairement. Ainsi, une infraction à une règle de procédure peut avoir lieu, sans qu'une règle de fond soit forcément violée, et inversement.

Les sanctions correspondant à ces infractions sont indiquées à **l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme** : « *Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2 [“est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse”], soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.* »

### **Infractions relatives aux droits d'accès**

Le Code de l'urbanisme prévoit certains cas dans lesquels les propriétaires privés sont tenus d'autoriser l'accès à leur propriété. Il en résulte trois cas :

- l'obstacle au droit d'inspection des terrains aménagés pour le camping et le caravanage. Il s'agit d'une contravention de 5e classe, avec 1 500 euros d'amende au plus, prévue par **l'article R. 480-6 du Code de l'urbanisme** ;

- l'obstacle au droit de visite de l'homme de l'art d'un immeuble en secteur sauvegardé ou dans le périmètre d'une restauration immobilière. Il s'agit également d'une contravention, de 4e classe, avec une amende de 750 euros maximum ;
- l'obstacle au droit de visite des constructions par les personnes habilitées. La **loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi Élan »)** a apporté une modification importante des sanctions applicables, toujours dans le domaine du délit. Au vu de la nouvelle rédaction de **l'article L. 480-12 du Code de l'urbanisme**, une sanction peut être prononcée jusqu'à 7 500 euros et six mois d'emprisonnement (contre un mois auparavant). La loi Élan a fortement appuyé le droit de visite à des constructions et par conséquent renforcé les sanctions en cas d'opposition à ce droit.

### **Infractions spécifiques**

Voici trois cas d'infractions constituant des délits en lien avec un régime particulier d'autorisation d'urbanisme :

- l'exécution, dans une Zone d'aménagement concerté (ZAC), de travaux dont la réalisation doit obligatoirement être précédée d'une étude de sécurité publique, avant la réception de cette étude par la commission compétente, en application de **l'article L. 610-1 du Code de l'urbanisme**, qui renvoie à l'article **L. 480-4 du Code de l'urbanisme** ;
- le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou sans avoir respecté les obligations imposées par **l'article L. 442-3 du Code de l'urbanisme**, lorsque le lotissement est soumis à une déclaration préalable, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager ou par la décision prise sur la déclaration préalable. Il s'agit là encore d'un délit pouvant donner lieu à une amende susceptible d'aller jusqu'à 15 000 euros ;
- en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative lorsque le permis de démolir porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble qui est le support de cette dernière.

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION**

**L'obstacle au droit d'inspection des terrains aménagés pour le camping et le caravanage concerne-t-il aussi les aires d'accueil pour les gens du voyage ?** Nous avons des aires à gérer et nous rencontrons parfois des obstacles, certaines personnes nous refusant l'entrée sur les terrains municipaux

#### **AUORE GEIGER**

**L'article L. 480-6 du Code de l'urbanisme** ne s'applique pas pour les habitats des gens du voyage.

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION**

Nous souhaiterions disposer d'un nouvel angle d'attaque lorsque nous rencontrons des obstacles aux visites que nous voulons effectuer sur ces aires.

#### **AUORE GEIGER**

Dans quel but effectuez-vous des visites sur les aires d'accueil ?

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION**

Nous devons parfois effectuer des réaménagements sur ces aires, par exemple pour y augmenter le nombre de points d'eau. Même après avoir été prévenus et s'être vu proposer des solutions de repli proches, équivalentes, comportant le même nombre de places et le même équipement, les gens du voyage refusent de partir du terrain le temps des travaux.

#### **AUORE GEIGER**

Il s'agit donc d'une aire d'accueil en réhabilitation, temporairement interdite au public. Une solution est proposée aux gens du voyage qui s'y trouvent pour qu'ils puissent aller s'installer ailleurs, mais ils la refusent.

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION

Dans notre cas, le public et les usagers étaient confrontés à des dangers. De ce fait, les entreprises n'ont pas voulu rentrer sur le terrain pour rénover les accès aux points d'eau existants et en ajouter de nouveaux.

### AUORE GEIGER

Au vu de la présence de personnes sur le terrain, les entreprises ont donc refusé de conduire les travaux.

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION

En effet. La voirie devait être ouverte. Au vu de la présence d'enfants, les travaux n'étaient pas possibles.

### AUORE GEIGER

*L'article R. 480-6 du Code de l'urbanisme* fait référence à *l'article R. 443-12 du Code de l'urbanisme*. Ce dernier est compris dans une section intitulée : Dispositions applicables dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible. De ce fait, il apparaît que ce droit d'inspection soit cantonné aux zones à risque, donc pas le cas en l'espèce.

## Les autorités compétentes pour constater les infractions d'urbanisme

*L'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme* expose que « les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire. »

### Tous officiers ou agents de police judiciaire

Sont compétents pour constater les infractions d'urbanisme :

- les officiers de police judiciaire, définis à *l'article 16 du Code de procédure pénale*, qui comprennent les maires et leurs adjoints en premier lieu, par la suite les officiers et les gradés de la gendarmerie ou encore les commissaires de police et les officiers de police ;
- les agents de police judiciaire, définis à *l'article 20 du Code de procédure pénale*, qui comprennent les élèves gendarmes affectés à une unité opérationnelle et les gendarmes n'ayant pas la qualité d'OPJ (Officier de police judiciaire), les fonctionnaires des services actifs de la police nationale, titulaires et stagiaires, n'ayant pas la qualité d'OPJ ;
- les agents de police judiciaire adjoints, prévus à *l'article 21 du Code de procédure pénale*, qui comprennent les agents de police municipale et les gardes champêtres, sur délégation.

Concernant les agents de police judiciaire adjoints, qui n'ont pas la qualité d'OPJ ou d'agent de police judiciaire, une **réponse ministérielle du 31 mai 2016 à l'Assemblée nationale (n° 58259)** indique que « les agents de police municipale étant des agents de police judiciaire adjoints, et non des officiers ou agents de police judiciaire, doivent être commissionnés par le maire pour constater les infractions en matière d'urbanisme ». Il est vrai qu'à la lecture de *l'article 21 du Code de procédure pénale*, il n'est pas prévu dans les missions des agents de police judiciaire adjoints qu'ils puissent dresser procès-verbal pour constater les infractions en matière d'urbanisme. Cette réponse ministérielle précise bien qu'ils doivent être commissionnés par le maire pour ce faire.

De ce fait, les maires et les adjoints sont, de par les textes, officiers de police judiciaire et sont tenus de dresser procès-verbal ou de faire dresser procès-verbal dès qu'ils ont connaissance d'une infraction au Code de l'urbanisme. Ils n'ont pas de pouvoir d'appréciation, ils sont en situation de compétence liée. Il s'agit d'un impératif qui doit s'exercer de fait et de suite. Souvent, selon les contextes, les maires vont discuter avec les administrés dans un principe de régularisation et en

bonne entente. Toutefois, légalement, le maire devrait d'abord dresser procès-verbal et envisager ensuite d'hypothétiques régularisations.

### **Les fonctionnaires et agents commissionnés et assermentés**

S'agissant des « *fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés* », quelques notions doivent être précisées.

**Le commissionnement** : Il n'existe pas de définition du commissionnement. **La réponse ministérielle du 31 mai 2016 à l'Assemblée nationale (n° 58259)** indique que « *Le commissionnement est l'acte par lequel le supérieur hiérarchique donne pour mission à l'agent de rechercher et de constater une éventuelle infraction* ». Par un arrêté, le maire délègue à un de ses agents la mission de rechercher et de constater les infractions. Cette mission est valable sur le territoire où l'agent exerce ses fonctions. Les agents doivent être porteurs de leur commissionnement au cours de l'accomplissement de leur mission.

**L'assermentation** : **L'article R. 610-1 du Code de l'urbanisme** dispose que « *les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par le maire pour constater les infractions aux dispositions du Règlement national d'urbanisme, prêtent, avant d'entrer en fonction le serment suivant devant le Tribunal d'instance dans le ressort duquel ils sont domiciliés : "Je jure de bien et fidèlement remplir les fonctions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice."* »

L'assermentation se fait donc à la suite d'un dépôt de dossier de demande au greffe du Tribunal d'instance compétent. Le dossier doit comprendre la demande d'assermentation précisant les infractions que l'agent pourra constater, le fondement juridique, l'acte de nomination et l'arrêté de commissionnement.

### **COMMUNE DE COUPVRAY**

**Je travaille à la commune et suis assermentée, depuis peu, au Tribunal d'instance. Toutefois, aucun arrêté de commissionnement n'a été prononcé.**

#### **AUORE GEIGER**

Il vous faut obligatoirement un arrêté de commissionnement du maire. La rédaction de **l'article R. 610-1 du Code de l'urbanisme** indique « *fonctionnaires commissionnés et assermentés* ». Il s'agit d'une condition cumulative pour pouvoir exercer cette mission.

### **COMMUNAUTE TERRITORIALE SUD LUBERON**

**Dans le cadre d'une communauté de communes, chaque commune doit-elle prendre un arrêté de commissionnement, ou cet arrêté peut-il être centralisé au niveau de la communauté de communes ?**

#### **AUORE GEIGER**

Concernant la problématique intercommunale, et la question des pouvoirs du président d'EPCI à fiscalité propre, **l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme** précise que « *lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'EPCI compétent, ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 480-4 et L. 610-1 du Code de l'urbanisme, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal.* »

À la lecture, nous pourrions comprendre que le président d'EPCI est compétent et qu'il peut dresser procès-verbal. Or ce n'est pas le cas. Un président d'EPCI n'est pas officier de police judiciaire et n'a pas les compétences du maire. Le président d'EPCI est tenu « *[de] faire dresser procès-verbal* » des infractions constatées. Le président peut en réalité se référer pour ce faire au maire ou à toutes les personnes qui en ont la compétence.

Une **réponse ministérielle au Sénat du 30 mars 2017 (n° 21964)**, dans un contexte où une commune est dotée d'un PLU, précise qui peut saisir le juge des référés. « *Le transfert de la compétence en matière de planification de l'urbanisme à un EPCI n'a pas d'incidence sur la compétence du maire au titre de la police de l'urbanisme, il en va de même lorsque le territoire est couvert par un PLUi. Le maire, en sa qualité d'officier de police judiciaire est ainsi tenu, en cas de réalisation de travaux sans autorisation de construire, de faire constater l'infraction en dressant un procès-verbal et d'en transmettre une copie sans délai au procureur de la République.* »

Un président d'EPCI n'en a pas la compétence. Le **titre 1er du livre 1er du Code de procédure pénale** consacré aux « *autorités chargées de la conduite de la politique pénale, de l'action publique et de l'instruction* » ne vise pas les présidents d'EPCI à fiscalité propre, lesquels ne disposent pas « *de pouvoir de police générale et n'ont pas la qualification d'officier de police judiciaire* ».

Au niveau intercommunal, quels sont les agents qui ont la compétence pour constater les infractions d'urbanisme ? Comment procédez-vous dans votre intercommunalité ?

#### **COMMUNAUTE TERRITORIALE SUD LUBERON**

Actuellement, ce sont les maires qui dressent les procès-verbaux. Ils aimeraient que les agents instructeurs soient commissionnés et assermentés pour qu'ils puissent se rendre sur le terrain et dresser des procès-verbaux.

#### **AUORE GEIGER**

Même si un président d'EPCI à fiscalité propre n'est pas OPJ, je n'ai pas trouvé d'interdiction au fait qu'il puisse commissionner et faire assermenter des agents intercommunaux, afin que ceux-ci constatent des infractions d'urbanisme et dressent des procès-verbaux.

#### **COMMUNAUTE TERRITORIALE SUD LUBERON**

L'EPCI n'en a pourtant pas la compétence.

#### **AUORE GEIGER**

Il ne s'agit pas là d'une compétence bien définie dans le contexte de délivrance des autorisations. Par exemple, **la réponse ministérielle de 2017** susmentionnée traite de l'application des PLUi, du fait d'élaborer des documents d'urbanisme, mais pas du fait de délivrer les autorisations.

En tant qu'agent instructeur, vous avez juste l'autorisation du droit des sols.

#### **COMMUNAUTE TERRITORIALE SUD LUBERON**

Nous n'avons pas la compétence, qui reste attribuée aux mairies. Toute mairie qui souhaite que ses agents instructeurs dressent des procès-verbaux doit-elle les commissionner ? En ce cas, qui doit s'en charger ?

#### **AUORE GEIGER**

Il s'agit d'une situation floue, qui n'est pas bien cadrée. Rien n'est précisé dans les textes. Rapprochez-vous des services préfectoraux afin d'échanger avec eux sur le sujet.

#### **COMMUNE DE COUPVRAY**

Je suis assermentée dans une commune, qui relève d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Suis-je compétente pour constater les infractions sur la commune dans laquelle je travaille ?

#### **AUORE GEIGER**

Tout à fait. Vous êtes limitée en revanche à votre territoire communal.

### **Le procès-verbal**

Le procès-verbal est la pièce maîtresse de la procédure de constat d'infraction, c'est la preuve de l'existence d'une infraction aux règles d'urbanisme. Le procès-verbal est le premier acte de la



procédure pénale. Il fait foi jusqu'à preuve du contraire. **L'article 429 du Code de procédure pénale** précise sa force et le formalisme à respecter. Il indique que « *tout procès-verbal ou rapport n'a de valeur probante que s'il est régulier en la forme, si son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions et a rapporté sur une matière de sa compétence ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement* ». Un agent en vacances au bord de la mer ne peut donc pas constater une infraction, car il n'est pas dans son périmètre ni dans son domaine d'intervention.

Il est à noter que le procureur de la République, ou le Ministère public, dispose de l'opportunité de poursuivre l'infraction d'urbanisme constatée. Le principe de l'opportunité des poursuites, posé par **l'article 40 du Code de procédure pénale**, s'applique pleinement en urbanisme.

Le Ministère public peut ainsi envisager de ne pas donner suite au constat d'une infraction non conforme à une autorisation d'urbanisme, par exemple, même si ce constat lui a été transmis immédiatement après les faits. Il s'agit là d'une appréciation en l'espèce.

Lorsque le maire exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par **l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme**, il agit en sa qualité d'agent de l'État sous le contrôle hiérarchique du préfet. Les procès-verbaux sont pris au nom de l'État, qui sera déclaré responsable en cas de carence, d'erreur de retard, ou d'illégalité commise pendant l'exercice de cette constatation d'infraction. Les fautes commises par le maire ou les agents dans l'accomplissement de cette mission ne sont pas susceptibles d'engager la responsabilité de la commune.

La **loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi Élan »)** a inséré **l'article L. 480-17 au Code de l'urbanisme** concernant les nouvelles modalités de constatation sur place : « *I. Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises. Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 6 heures et après 21 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.* »

« *II. Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 6 heures et 21 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du Code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment.* »

Ce nouvel article s'applique dès qu'il est question de pénétrer sur un terrain. Il formalise la procédure à laquelle les agents verbalisateurs doivent se soumettre, en imposant notamment la présence obligatoire d'un OPJ. Auparavant, une appréciation était possible, et d'autres procédures s'appliquaient, notamment de droit de visite. Il est toujours possible d'effectuer une constatation depuis la voie publique, si cela est suffisant. Concernant les sanctions, ce sont celles que nous avons vues auparavant, au regard de **l'article L. 480 du Code de l'urbanisme**, qui s'appliquent lorsqu'il y a un obstacle.

## COMMUNE DE COUPVRAY

**Lorsque nous voulons effectuer une constatation sur un terrain, devons-nous être obligatoirement accompagnés, par la police municipale par exemple ?**

### AUORE GEIGER

Les officiers de police municipale ne sont pas OPJ, ils sont simplement agents de police judiciaire adjoints. Ont le statut d'OPJ les maires et adjoints, officiers gradés de la gendarmerie, commissaires de police et officiers de police.

Nous n'avons pas beaucoup de retours en jurisprudence sur ce nouvel article du Code de l'urbanisme, qui date du 23 novembre 2018, mais il convient de tenir compte de cette nouvelle rédaction et de bien s'y conformer. Je vous invite à échanger avec le maire ou la gendarmerie sur le **II de l'article L. 480-17 du Code de l'urbanisme**, qui concerne « les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ».

#### COMMUNE DE COUPVRAY

Cela me semble assez compliqué à mettre en place. Je suis confrontée actuellement à une infraction au Code de l'urbanisme, sur un terrain vierge sans habitation. Je me suis rendue sur place, avec des agents de l'État assermentés, la DDT, et ensuite avec la police municipale. Si je veux y retourner, dois-je obligatoirement contacter la gendarmerie ou y aller avec un élu ?

#### AUORE GEIGER

Vous devez être accompagnée du maire ou d'un de ses adjoints, qui sont OPJ, à partir du moment où l'occupant n'est pas d'accord avec votre venue ou si personne n'est présent. Avec l'assentiment de l'occupant, le problème ne se pose pas. L'assentiment du propriétaire, locataire ou occupant des lieux doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. S'il n'est pas d'accord avec votre visite, l'obstacle au droit de visite s'applique.

#### COMMUNE DE COUPVRAY

**Dans tous les cas, un courrier préalable est-il obligatoire ?**

#### AUORE GEIGER

Le nouvel article **L. 480-17 du Code de l'urbanisme** ne précise pas spécifiquement si un courrier est nécessaire. Il ne s'agit pas d'une procédure contradictoire. Cet article indique juste que « l'assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé ». La procédure antérieure préconisait d'envoyer une lettre informative indiquant le jour et l'heure de la visite. Ce nouvel article indique simplement une fourchette horaire pendant laquelle il est possible d'effectuer une visite, sans plus de formalisme. Il me semble préférable d'envoyer une lettre informative, conformément à l'ancienne procédure, indiquant le jour et l'heure de la visite. Si personne n'est présent ou si la personne refuse votre visite, vous devrez revenir sur place avec un officier de police judiciaire, qui constatera l'obstacle au droit de visite au vu du Code de procédure pénale (pièce à conviction, visite domiciliaire, perquisition).

#### COMMUNE DE COUPVRAY

La situation me semble plus claire, mais compliquée à mettre en place. D'un point de vue pratique, il me semble difficile de faire déplacer un gendarme pour un problème d'arbre ou de défrichage d'un Espace boisé classé (EBC).

#### AUORE GEIGER

Si une constatation de la voie publique est possible, vous pouvez vous en tenir à ce principe.

#### COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION

**Lorsque la constatation n'est pas possible de la rue et qu'il s'agit d'un lieu de culte, qui n'est pas un local professionnel, quelle est la procédure à suivre ?** Le lieu n'est pas encore ouvert au public.

#### AUORE GEIGER

Il me semble préférable en ce cas de s'appuyer sur l'interprétation floue qu'il peut y avoir du terme « établissement » dans le **I. de l'article L. 480-17 du Code de l'urbanisme**. Je vous conseille d'échanger avec le procureur de la République sur ce nouvel **article L. 480-17**.

Vous pourriez peut-être appliquer le droit de visite et de communication sur des travaux en cours des **articles L. 461-1 et suivants du Code de l'urbanisme**. La **loi n° 2018-1021 du 23 novembre**

**2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi Élan »)** les a cependant complètement modifiés et a même créé de nouveaux articles.

Dans un contexte où un permis de construire est en cours, et où vous faites exercer votre droit de visite et de communication sur le bon déroulement des travaux pendant la durée de vie du permis, à partir du moment où vous effectuez les constatations, vous basculez sur une infraction.

Dans ce cadre, il faudra faire jouer les **articles L. 461-1 et suivants du Code de l'urbanisme**, concernant le droit de visite et de communication. La **loi Élan** a créé trois articles, très complets. Le tiret 1 existait déjà. Le tiret 2 précise les heures de visite : 6 heures-21 heures. Le tiret 3 comporte un principe d'ordonnancement et précise que « *la visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant qui peut se faire assister. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins, qui ne sont pas placés sous leur autorité.* » Je ne pense pas que vous ayez besoin de la présence d'un OPJ dans votre cas.

Une **réponse du ministère de la Cohésion des territoires publiée dans le JO Sénat du 11 janvier 2018 (réponse à la question écrite n° 01425 de M. Jean Louis Masson [Moselle – NI] publiée dans le JO Sénat du 5 octobre 2017)** pose la question de savoir si une commune peut utiliser un drone pour procéder à des contrôles de propriétés privées, afin de relever d'éventuelles infractions aux règles de l'urbanisme. Cette réponse s'appuie sur le principe suivant : l'administration de la preuve en matière pénale est gouvernée par un principe de liberté. **L'article 427 du Code de procédure pénale** énonce en effet que « *les infractions peuvent être établies par tout mode de preuve. Néanmoins, le principe de liberté de la preuve souffre de deux limites importantes qui sont la loyauté et la licéité de la preuve. Or, la licéité de la preuve exige que la preuve ne doit pas avoir été recueillie ni dans des circonstances constitutives d'une infraction ni au mépris du respect des principes généraux du droit, au nombre desquels figure le respect de la vie privée. La captation d'images par voie des airs au moyen d'un drone survolant une propriété privée peut être considérée comme une ingérence dans la vie privée et en conséquence le constat d'une infraction sur une propriété privée à l'aide d'un drone peut être considéré comme illicite dès lors que la zone contrôlée est inaccessible aux regards* ». Nous ne pouvons donc pas faire de constatation d'infraction avec un drone.

## Le contenu du procès-verbal

Le procès-verbal doit contenir les éléments suivants :

- la qualité et l'identité de l'agent verbalisateur ;
- l'heure, la date, le lieu du constat ;
- l'identification du propriétaire du terrain et son adresse ;
- la nature de l'infraction ;
- la référence aux textes de loi concernés ;
- le code NATINF attaché à l'infraction ;
- des annexes : photos, relevé cadastral, extrait du document graphique et du règlement local d'urbanisme.

Une fois rédigé, le procès-verbal doit être transmis sans délai au Ministère public (**article L. 480-1 du Code de l'urbanisme**). Aucun texte ne prévoit que le procès-verbal soit notifié au contrevenant ni signé par ce dernier. Il n'existe donc pas de procédure contradictoire au fait de dresser le procès-verbal.

## Le délai de prescription de l'action publique

Les infractions au Code de l'urbanisme constituent principalement des délits. Ces délits se prescrivent par un délai de six ans (**article 8 du Code de procédure pénale**).

La **loi n° 2017-242 du 27 février 2017 portant réforme de la prescription en matière pénale** a fait évoluer la prescription de l'action publique en matière de délit de trois à six ans.

Au 1<sup>er</sup> mars 2017, si une infraction était constatée et n'était pas prescrite, le nouveau délai de six ans se substituait aux trois ans antérieurs. Par exemple, si vous avez dressé un PV en bonne et due forme au 1<sup>er</sup> janvier 2016, il y aura prescription au 31 décembre 2021 ou 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Une **réponse ministérielle de 1989 (en réponse à la question n° 1363 du 8 août 1988 posée par M. Jean-Marie Demange à M. le ministre de l'Équipement, du Logement et de la Mer)** précise que « les maires sont dispensés de dresser procès-verbal pour les infractions couvertes par ce délai de prescription ». Par conséquent, si cela fait 20 ans que les travaux sont terminés, cela ne sert à rien de dresser procès-verbal, l'action pénale étant terminée.

Pour les infractions non couvertes par ce délai, les maires sont tenus, en application de **l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme**, « de dresser ou faire dresser procès-verbal et de transmettre copie de ce dernier au Ministère public. En tout état de cause, un procès-verbal doit être également établi, en cas de doute par le maire, de l'expiration ou non du délai de prescription, le procureur ou le tribunal appréciant si l'infraction était ou non prescrite ». C'est le procureur qui étudie les différentes infractions qu'il reçoit et qui vérifie l'ensemble de ces points.

### **L'interruption du délai**

En matière d'urbanisme, dans la majorité des cas, l'infraction est dite continue, car les travaux mettent un certain temps à être effectués, en opposition à une infraction instantanée, comme l'abattage d'arbres.

Le délai de prescription ne commence à courir que le jour où l'infraction prend fin. Dans le cas de constructions sans permis de construire, le point de départ est fixé au jour où les travaux seront terminés. Ainsi, à compter de l'achèvement des travaux, le Ministère public dispose d'un délai de six ans pour poursuivre l'auteur de l'infraction. La prescription n'est pas acquise tant que les travaux restent à exécuter.

Prenons un exemple, avec un permis de construire d'une durée de validité de trois ans. S'il s'agit de travaux conséquents comme la construction d'un immeuble de grande hauteur, qui peut s'étaler sur un ou deux ans, ils pourront dépasser la durée de validité du permis. Cependant, s'ils ont débuté durant cette durée de validité, ils peuvent déborder. C'est à partir du moment où ils seront terminés qu'il y aura une appréciation de la caractérisation de l'action publique, au vu de ces six ans.

Un procès-verbal a pour conséquence d'interrompre le délai de prescription de six ans de l'action publique. La date de clôture du procès-verbal fait donc courir un nouveau délai de prescription de six ans. Lorsque le délai d'action est prescrit, la construction doit être considérée comme régulièrement implantée au regard du droit pénal. Je ne fais pas référence au droit civil ni aux actions en responsabilité ou actions en démolition qui encourent d'autres délais de prescription.

### **COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS**

**Si le délai court et qu'il est interrompu par un procès-verbal, reprend-il ensuite à zéro, pour six ans ?**

**AUORE GEIGER**

Tout à fait.

### **COMMUNE DE COUPVRAY**

**Est-il possible de constater des infractions tant que les travaux ne sont pas terminés ?**

**AUORE GEIGER**

Si vous avez connaissance de l'existence de travaux irréguliers et illégaux pendant qu'ils sont en cours, vous devez de dresser un procès-verbal. Vous devez constater directement l'infraction. Elle est réelle, le constat doit donc être effectué immédiatement. Le délai de prescription n'est pas encore valable, car ce dernier commence une fois l'infraction terminée. Une fois qu'elle est terminée,

si personne n'était au courant de son existence, l'administration peut dire, pendant six ans : « Ce qui a été fait deux ans auparavant était illégal, nous allons donc dresser procès-verbal et engager une action ».

#### **COMMUNE DE COUPVRAY**

Si je comprends bien, lorsqu'une infraction est constatée, un procès-verbal est dressé directement, mais il faut attendre la fin des travaux pour que le délai de six ans commence.

#### **AUORE GEIGER**

Non. Si vous constatez une infraction flagrante, en prenant ses auteurs sur le fait, dès que vous en avez dressé procès-verbal vous devez le transmettre directement au Ministère public qui engagera une action, plus ou moins rapidement.

Le délai de prescription de six ans doit être vu dans un autre contexte : si, par exemple, personne n'était au courant que quelqu'un était en train de construire quelque chose irrégulièrement et illégalement sur le territoire.

Prenons l'exemple de quelqu'un qui aurait construit une maison sans autorisation, en plein milieu d'une forêt, où personne ne peut le voir. Les travaux ont lieu pendant deux ou trois mois. À partir de la fin des travaux, une fois la personne installée, il sera possible de dresser un procès-verbal et de constater l'infraction pendant six ans. Il s'agit bien d'une infraction complète et totale, avérée. Pendant six ans, cette irrégularité pourra être relevée.

#### **COMMUNE DE COUPVRAY**

Dès que nous remarquons un début d'infraction, par exemple des travaux qui dépassent largement les sept mètres autorisés, devons-nous la constater ?

#### **AUORE GEIGER**

Tout à fait. Il faut distinguer ces deux cas de figure : le constat immédiat d'une infraction, et le recours au délai de prescription, les deux pouvant toutefois s'entrecroiser. L'administration française a la garantie, grâce au délai de prescription, de pouvoir attaquer des constructions irrégulières alors qu'elles ont été finies depuis trois, quatre ou cinq ans, et qu'elle n'en était pas informée.

### **Les interruptions de travaux**

L'interruption de travaux ne peut être ordonnée que sous trois conditions :

- Les travaux sont en cours.
- Un procès-verbal pour infraction doit avoir été rédigé régulièrement et transmis.
- Le juge ne doit pas s'être encore prononcé sur l'affaire.

Voici des exemples d'arrêtés interruptifs de travaux justifiés :

- si le permis de construire est périmé, la construction est alors engagée sans permis et pourra faire l'objet d'une interruption de travaux, selon une jurisprudence de 1992 (**Conseil d'État, 15 avril 1992, requête n°67407**) ;
- si le permis de construire est assorti d'une autorisation de clôture dont le titulaire ne respecte pas les prescriptions (**Conseil d'Etat, 10 mars 2010, requête n°324076**).

Un arrêté injustifié concerne par exemple des travaux exécutés sur une construction presque achevée, lorsqu'ils ne sont soumis ni à permis ni à autorisation. Dans ce cas, une interruption de travaux ne peut pas être demandée, car aucune irrégularité ne concerne les travaux qui sont en train d'être effectués.

## Par qui les interruptions de travaux peuvent-elles être demandées ?

Les interruptions de travaux sont régies par **l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme**.

- Interruption des travaux par l'action publique

**L'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme précise que :** « L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du Ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à **l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme**, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel. »

- Interruption des travaux par le maire

Il existe deux cas de figure possibles concernant les interruptions de travaux demandées par le maire. Dans le premier cas, le maire peut demander l'interruption. Dans le second, il est dans l'obligation de le faire.

**L'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme** souligne que : « Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à **l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme** a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au Ministère public. »

Par ce biais, le maire devra motiver et justifier sa demande d'interruption des travaux, dans un contexte de procédure contradictoire. Le maire doit permettre au titulaire de présenter ses observations avant la prise de décision, sauf cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles à apprécier sur le terrain. La procédure contradictoire consiste à informer la personne incriminée par lettre recommandée avec accusé de réception, à ce qu'il fasse connaître au plus vite ses observations écrites ou orales sur les faits qui lui sont reprochés. Il doit lui être précisé le délai dont il dispose pour faire ses observations, ainsi que la possibilité de se faire assister ou représenter par un mandataire de son choix. Si le maire se trouve dans un contexte où il peut prendre un arrêté d'interruption de travaux, il devra se conformer à cette procédure contradictoire, sous peine de voir la validité de son arrêté compromise par un vice de procédure.

Selon **l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme**, « Dans le cas de constructions sans permis de construire ou d'aménagement sans permis d'aménager, ou de constructions ou d'aménagement poursuivis malgré une décision de la juridiction administrative suspendant le permis de construire ou le permis d'aménager, le maire prescriera par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au Ministère public ». Dans ce contexte, la procédure contradictoire ne s'applique pas. Le maire se trouvant dans un contexte de compétence liée, il se doit d'agir.

Le maire a des pouvoirs de mesures coercitives. En effet, « 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. La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents visés à **l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme** qui dresse procès-verbal. »

- Interruption des travaux par le préfet de département

Le préfet de département se doit d'intervenir en cas de carence du maire. **L'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme** indique en effet que : « Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'État dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues aux précédents alinéas. »

Si le préfet de département vient à avoir connaissance d'une infraction sur le territoire de la commune, et qu'il voit que le maire ne fait rien, il enjoint le maire de réagir au plus vite, et si ce dernier ne réagit pas, il y aura carence quant à son intervention obligatoire de maire. Le préfet pourra donc agir à sa place.

**L'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme** ajoute que : « Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, le représentant de l'État dans le département prescrira ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au Ministère public. »

Le maire aura donc toujours son supérieur hiérarchique, le préfet, qui le surveillera pour le bon déroulement du droit de l'urbanisme sur son territoire.

### Sanction en cas de continuation des travaux

**L'article L. 480-3 du Code de l'urbanisme** précise qu'« en cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, les personnes visées encourrent une amende de 75 000 euros et une peine de trois mois d'emprisonnement. Ces peines sont également applicables en cas de continuation des travaux nonobstant la décision de la juridiction administrative prononçant la suspension ou le sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme. »

### Les cas de restitution

Une fois le procès-verbal de constatation transmis au Ministère public, le procureur de la République apprécie l'opportunité d'engager les poursuites. Si des peines d'amende ou d'emprisonnement ont déjà été prononcées, le juge peut prononcer des mesures de restitution, mais ce n'est pas une obligation pour lui. Ces mesures ont un caractère réel et ne constituent pas des sanctions pénales.

**L'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme** précise qu'« en cas de condamnation d'une personne physique ou morale, pour une infraction prévue à l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme, le Tribunal au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, statue même en l'absence d'avis en ce sens de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur. »

### Le délai d'exécution

**L'article L. 480-7 du Code de l'urbanisme** précise que « le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir son injonction d'une astreinte de 500 euros au plus par jour de retard. L'exécution provisoire de l'injonction peut être ordonnée par le tribunal. »

Dans ce contexte, le bénéficiaire des travaux devra agir rapidement sous peine de se voir réclamer un montant d'astreinte assez conséquent.

Selon **l'article L. 480-9 du Code de l'urbanisme**, des travaux peuvent être effectués d'office : « 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 aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol. »

L'arrêté par lequel le maire décide de procéder à l'exécution d'office des mesures de restitution est une mesure de police et est donc soumis à une procédure contradictoire. À ce titre, il doit être motivé et être pris après avoir préalablement mis l'intéressé à même de présenter ses observations écrites,

sauf urgence, circonstances exceptionnelles, ou risque d'atteinte à l'ordre public du fait de la mise en œuvre de cette mesure. À défaut, l'arrêté est entaché d'illégalité substantielle. Ce dernier point est tiré d'une **décision de la première chambre de la Cour administrative d'appel de Nancy du 3 avril 2014 (formation à 3, 03/04/2014, 13NC00630, Inédit au recueil Lebon).**

#### COMMUNE DE COUPVRAY

**Comment pouvons-nous saisir le procureur de la République? Comment savoir de quel tribunal nous dépendons ?**

#### AUORE GEIGER

Vous devez vous adresser au greffe du Tribunal d'instance de votre territoire.

#### COMMUNE DE COUPVRAY

Que se passe-t-il s'il y en a plusieurs sur notre territoire ?

#### AUORE GEIGER

Il existe un rattachement, au vu de la territorialité de votre commune.

#### COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS

L'information se trouve sur le site Internet du ministère de la Justice. En indiquant le nom d'une commune, il est possible de rechercher les tribunaux compétents.

#### COMMUNE DE COUPVRAY

**Est-il possible de rédiger un arrêté interruptif de travaux sans avoir constaté l'infraction au préalable ?**

#### AUORE GEIGER

Non, vous devez avoir dressé régulièrement un procès-verbal, avoir transmis ce dernier au Ministère public. Cela fait partie des conditions à respecter pour pouvoir prendre un arrêté d'interruption de travaux.

#### La régularisation de l'infraction

Il n'est prévu aucune mesure de régularisation permettant de faire disparaître l'infraction. Une infraction aux règles d'urbanisme est constituée dès la constatation, par le procès-verbal, alors même qu'elle aurait été régularisée avant l'achèvement des travaux, selon **l'arrêt de la Cour de cassation n° 17-81.157 du 16 janvier 2018.**

Il n'est donc pas possible de régulariser pendant l'infraction. L'infraction continue. Si l'administré a déposé un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, il vous revient d'échanger avec le procureur pour lui donner de nouvelles informations sur le dossier.

Dans le cas où plusieurs infractions existent sur un même dossier, où plusieurs peines de même nature sont encourues, il ne peut être prononcé qu'une seule peine de cette nature.

#### COMMUNE DE COUPVRAY

La loi Élan me paraît un peu compliquée à appliquer de manière régulière. Ses dispositions représentent en effet une charge administrative conséquente.

#### AUORE GEIGER

Le législateur a comblé un vide, en rédigeant des articles selon un principe de sécurité juridique, avancé et fortifié. Auparavant, un droit de visite et de communication pendant les permis de construire était prévu, mais cette disposition manquait de précision. La **loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi Élan »)** est venue préciser ces points : les droits de visite pendant les autorisations d'urbanisme et le droit de visite pour les constatations d'infractions.



Je vous invite à échanger avec les officiers de gendarmerie ou avec le maire pour voir comment respecter **l'article L. 480-17 du Code de l'urbanisme**.

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION**

**Dans la pratique, les autres EPCI présents aujourd'hui mettent-ils en place des actions de prévention et de communication envers les usagers pour éviter les infractions ?**

#### **COMMUNE DE COUPVRAY**

À la mairie de Coupvray, dès qu'une autorisation est délivrée, nous envoyons, avec la déclaration d'ouverture de chantier et la déclaration d'achèvement de travaux, un document de rappel mentionnant les pièces à fournir et les règles à respecter.

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION**

Des usagers conduisent parfois des travaux sans autorisation, par méconnaissance du Code de l'urbanisme. Lorsque nous constatons ces infractions et que nous recevons les usagers concernés, ces derniers nous disent qu'ils ne savaient pas qu'ils avaient besoin de déclarer et de demander une autorisation. Certains ne respectent pas, par exemple, les décisions des architectes des bâtiments de France en matière de coloris ou de matériaux, ils réalisent notamment des travaux avec du PVC au lieu du bois dans certaines zones de Mulhouse. Ils sont dans l'impossibilité de refaire les travaux alors qu'ils sont contrevenants au Code de l'urbanisme.

Certains professionnels sont de mauvaise foi, mais certains particuliers nous semblent de bonne foi. Comment éviter que ces personnes se retrouvent dans de telles situations ?

#### **AUORE GEIGER**

Pour intervenir préventivement auprès d'elles, il convient de mener des actions d'information, voire de préinformation. À titre d'exemple, il est possible de rappeler régulièrement dans le bulletin municipal des points précis sur certains domaines, en termes simples et avec des exemples parlants : « Les procédures à respecter pour changer vos fenêtres ou pour toute modification extérieure » par exemple.

Certaines questions posées par les participants renvoient à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie qui dépasse le cadre de ces réunions. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez le service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils :

- par téléphone au 0970 808 809
- par mail sur le site Internet [www.banquedesterritoires.fr](http://www.banquedesterritoires.fr) en cliquant dans le menu sur la rubrique « Service de renseignements juridiques et financiers » puis « poser une question ». Vous y trouverez également une rubrique « Questions-réponses ».

Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Banque des Territoires, ce service est accessible gratuitement à toutes les intercommunalités, quels que soient leur taille et leur type, ainsi qu'aux communes de moins de 10 000 habitants.