



BANQUE des
TERRITOIRES



Infractions au code de l'urbanisme : quelles actions à mettre en œuvre ?

Sommaire

01	Introduction	3	04	Le procès-verbal	14
02	Quelles infractions ?	5	05	Les interruptions de travaux	20
03	Les autorités compétentes pour constater les infractions d'urbanisme	10	06	Les cas de restitution	24

01

Introduction



Introduction

Qu'est-ce qu'une infraction ?

Une infraction pénale désigne un acte, une omission ou un comportement interdit par la loi et passible de sanctions pénales.

Trois éléments doivent être réunis :

- un texte précis ;*
- un élément matériel ;*
- la volonté de l'auteur d'effectuer un acte matériel pénalement répréhensible.*

Les infractions sont classées en trois catégories :

- les contraventions*
- les délits*
- les crimes*

En matière d'urbanisme, les infractions sont dans la majeure partie des cas des délits.



02

Quelles infractions ?



Quelles infractions ?

Infractions aux règles de fond

- *Règlement National de l'Urbanisme ; Plans d'Occupation des Sols encore en vigueur ; Plans Locaux d'Urbanisme ; Cartes Communales.*
- *Espaces Naturels Sensibles ; périmètres de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains ; règles de coupe et abattage dans un Espace Boisé Classé ; plans de prévention des risques naturels ou technologiques.*

Infractions aux règles de procédure ou forme

Elles sont prévues à l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

Cela recouvre l'exécution de travaux sans autorisation (que cela soit suite à un refus ou au non dépôt, au retrait de l'autorisation ou de péremption de l'autorisation) ou en méconnaissance des prescriptions de l'autorisation.

Quelles infractions ?

Sanctions encourues

Article L480-4 du code de l'urbanisme :

« 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*
- 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. »

Quelles infractions ?

Infractions relatives au droit d'accès

3 infractions :

- Obstacle au droit d'inspection des terrains aménagés pour le camping et le caravanage*
- 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*
- Obstacle au droit de visite des constructions par les personnes habilitées*

Quelles infractions ?

Autres infractions

3 cas d'infractions 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 en application L 114-1 de code de l'urbanisme, avant la réception de cette étude par la commission compétente en matière de sécurité publique.*
- 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, 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.*
- 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.*

03

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



Les autorités compétentes pour constater les infractions d'urbanisme

Article L480-1 de code de l'urbanisme : « 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'Etat 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 :

- Officier de police judiciaire (Article 16 du Code Procédure Pénale) : Les maires et leurs adjoints ; Les officiers et les gradés de la gendarmerie ; les commissaires de police et les officiers de police*
- Agent de police judiciaire (Article 20 du Code Procédure Pénale) : Les élèves-gendarmes affectés en unité opérationnelle et les gendarmes n'ayant pas la qualité d'officier de police judiciaire ; Les fonctionnaires des services actifs de la police nationale, titulaires et stagiaires, n'ayant pas la qualité d'officier de police judiciaire*
- Agents de police judiciaire adjoints (Article 21 du Code Procédure Pénale) : agents de police municipale ; gardes champêtres*

Les autorités compétentes pour constater les infractions d'urbanisme

les fonctionnaires et agents de l'Etat 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** :

Le commissionnement : il n'existe pas de définition du commissionnement.

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 et aux articles L610-1 et L610-2 prêtent, avant d'entrer en fonctions 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. » ».

Les autorités compétentes pour constater les infractions d'urbanisme

La question du président d'un EPCI à FP

L'article L480-1 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'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 480-4 et L. 610-1, ils sont tenus d'en faire dresser procès verbal. »

Le titre 1er du livre 1er du CPP 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 ».

04

Le procès-verbal



Le procès-verbal

La preuve de l'existence d'une infraction aux règles d'urbanisme est établie par procès-verbal.

Le procès-verbal est le premier acte de la procédure pénale. Il fait foi jusqu'à preuve contraire (article L480-1 du code de l'urbanisme).

A noter : *Le Procureur de la République 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.*

Lorsque le maire exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par l'article L480-1 du code de l'urbanisme, il agit en sa qualité d'agent de l'État sous le contrôle hiérarchique du préfet.

Le procès-verbal

Les nouvelles modalités de constatation

Article L480-17 du code de l'urbanisme :

« I.- Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 480-1 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. »

Le procès-verbal

Contenu du procès-verbal

- *qualité et l'identité de l'agent verbalisateur,*
- *l'heure, la date, le lieu du constat,*
- *identifier le 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,*
- *annexes tels que photos, relevé cadastral, extrait du document graphique et du règlement local d'urbanisme.*



Transmission du procès-verbal

Article L480-1 du code de l'urbanisme: « Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public. »

Aucun texte ne prévoit que le procès-verbal soit notifié au contrevenant ni signé par ce dernier.

Le procès-verbal

Délai de prescription de l'action publique

Les infractions au code de l'urbanisme constituent principalement des délits.

Ils se prescrivent par un délai de 6 ans.

C'est la loi n° 2017-242 du 27 février 2017 portant réforme de la prescription pénale qui a fait évoluer la prescription de l'action publique en matière de délit de 3 à 6 ans.

Une réponse ministérielle de 1989 précise que les maires sont dispensés de dresser procès-verbal pour les infractions couvertes par ce délai de prescription. Pour les infractions non couvertes par ce délai, les maires sont tenus, en application de l'article L480-1 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.

Le procès-verbal

Interruption du délai

En matière d'urbanisme, dans la majorité des cas, l'infraction est dite continue.

Le délai de prescription ne commence à courir que le jour où l'infraction a pris fin.

Dans le cas de constructions sans permis de construire, le point de départ est fixé au jour où les travaux prennent fin.

Ainsi, à compter de l'achèvement des travaux, le ministère public dispose d'un délai de 6 ans pour poursuivre l'auteur de l'infraction.

*Un procès-verbal a pour conséquence **d'interrompre** le délai de prescription de 6 ans de l'action publique.*

Lorsque le délai d'action est prescrit, la construction doit être considérée comme régulièrement implanté au regard du droit pénal.

05

Les interruptions de travaux



Les interruptions de travaux

Elles sont régies par l'article L480-2 du code de l'urbanisme.

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

- les travaux sont en cours ;*
- un procès-verbal pour infraction doit avoir été rédigé ;*
- le juge ne doit pas s'être encore prononcée sur l'affaire.*

Exemples :

Arrêtés justifiés :

- si le permis de construire est périmé, la construction est alors engagée sans permis ;*
- si le permis de construire est assorti d'une autorisation de clôture dont le titulaire ne respecte pas les prescriptions.*

Arrêtés injustifiés :

Travaux exécutés sur une construction presque achevée, lorsqu'ils ne sont soumis ni à permis ni à autorisation.



Les interruptions de travaux

Interruption des travaux par l'action publique

« 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 L480-1, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel. »

Interruption des travaux par le maire

« Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article L480-4 du présent code 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. »

« 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 **prescrira** 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 »

Mesures coercitives : « 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 présent code qui dresse procès-verbal. »

Les interruptions de travaux

Interruption des travaux par le préfet de département

« Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat 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. »

« 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'Etat dans le département prescrira ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au ministère public. »

Sanction en cas de continuation des travaux

Article L480-3 du code de l'urbanisme : « En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L480-4 encourent une amende de 75 000 € 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. »

06

Les cas de restitution



Les cas de restitution

Une fois le procès-verbal de constatation transmis au ministère public, le procureur de la République appréciera l'opportunité d'engager les poursuites.

3 cas de restitution

Article L480-5 du code de l'urbanisme :

- *la mise en conformité*
- *la démolition*
- *la réaffectation du sol*

Délai d'exécution

*Article L480-7 du code de l'urbanisme : « 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 € au plus par jour de retard. L'exécution provisoire de l'injonction peut être ordonnée par le tribunal. »*

Les cas de restitution

Travaux exécutés d'office

Article L480-9 du code de l'urbanisme : « 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 la procédure du contradictoire. Elle doit être motivée et être prise 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.

A défaut, l'arrêté est entaché d'illégalité substantielle.

banquedesterritoires.fr



| [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

