



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ESSONNE

Infractions au Code de l'urbanisme

--oOo--

Intervenir efficacement contre les constructions illégales

24 juin 2015

SOMMAIRE

Agir contre les infractions au Code de l'Urbanisme

PREMIERE PARTIE : ACTIONS À MENER LORS DU DEROULEMENT DES INFRACTIONS

- 1) Intervenir au stade des actes préparatoires
- 2) Intervenir lors de la matérialisation des constructions
- 3) Suivre le dossier pénal
- 4) S'assurer de l'exécution de la décision de justice

DEUXIEME PARTIE : PARTIE PROCEDURALE ET FICHES PRATIQUES

<u>Fiche n°1</u> :	interventions en matière de donations	(page 8)
<u>Fiche n°2</u> :	défrichage et coupes et abattage d'arbres	(page 10)
<u>Fiche n°3</u> :	raccordement aux réseaux d'une construction illégale	(page 13)
<u>Fiche n°4</u> :	liste des référents urbanisme en gendarmerie	(page 16)
<u>Fiche n°5</u> :	constatation des infractions au code de l'urbanisme	(page 17)
<u>Fiche n°6</u> :	l'arrêté interruptif de travaux	(page 26)
<u>Fiche n°7</u> :	prescription des poursuites et régularisation d'une construction illégale	(page 32)
<u>Fiche n°8</u> :	comment procéder à l'imposition d'une construction illégale	(page 35)
<u>Fiche n°9</u> :	l'exécution des jugements du tribunal correctionnel en matière d'infractions pénales au code de l'urbanisme	(page 37)

Infractions au Code de l'urbanisme

--oOo--

Intervenir efficacement contre les constructions illégales

La spécificité historique et structurelle du département de l'Essonne en fait, à dire d'expert, l'un des départements franciliens les plus touchés par le mitage des terres agricoles et le phénomène de constructions ou d'aménagements réalisés en dehors du cadre légal. La lutte contre ce type de constructions nécessite une action forte et concertée de la part de l'ensemble des pouvoirs publics.

Le maire, en tant que garant de la police de l'urbanisme sur son territoire, est le premier et principal échelon de cette lutte. L'expérience démontre qu'il lui est nécessaire d'intervenir le plus rapidement possible dès l'apparition des premières velléités d'infraction.

Le présent fascicule a été conçu pour faciliter et sécuriser juridiquement les interventions.

Les quelques pages introductives ci-après visent à aider à qualifier les faits observés et pour chacune des différentes infractions constatées, à permettre au maire de repérer l'enchaînement des différentes actions à mener en s'aidant d'un jeu de fiches procédurales comportant des modèles utilisables.

La complexité des procédures permettant de maîtriser les constructions illégales, peut justifier que les communes s'organisent au niveau de leur inter-communalité afin de structurer un pôle ressource, référent sur ce sujet.

PREMIERE PARTIE : ACTIONS À MENER LORS DU DEROULEMENT DES INFRACTIONS

1 – Intervenir au stade des actes préparatoires :

1-1 – Les donations :

Cette pratique est très largement utilisée. Les donations ne sont pas soumises à déclaration d'aliéner, ce qui interdit aux communes et à la SAFER de préempter les biens pour leur conserver leur caractère agricole. Elles sont parfois annonciatrices d'un projet de constructions illégales.

Dans certains cas, le notaire consulte préalablement la commune pour produire un certificat d'urbanisme. Il peut être pertinent lorsque la donation apparaît suspecte, de préciser au notaire que la donation qu'il prépare fera l'objet d'un signalement au Procureur et à la Direction Départementale des Finances Publiques – DDFIP. Expérimenté par quelques communes, ce mode opératoire a parfois permis d'éviter l'aboutissement de la donation.

La DDFIP, pourra, sous certaines conditions, modifier la valeur vénale figurant dans l'acte et en tirer les conséquences sur les frais de mutation ou de donation (voir fiche n°1)

Le signal ainsi envoyé, est de nature à mettre en évidence que le site est surveillé de façon active, ce qui tend à dissuader des formes d'occupations potentiellement illégales.

1-2 – Les clôtures :

Le document d'urbanisme précise si les clôtures sont, ou non, soumises à déclaration préalable. Dans le cas où elles nécessitent une telle autorisation, l'édification d'une clôture, quelle que soit sa nature et sa localisation, sans déclaration préalable est une infraction au code de l'urbanisme.

Lorsqu'elles sont situées en zone agricole et qu'elles ne sont pas liées à une exploitation, alors que le document d'urbanisme 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.

1-3 – Apport de gravats :

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

- (a) cet apport a une hauteur supérieure à 2 m et une superficie supérieure à 100 m², il nécessite une autorisation. Ces deux mesures (2 m et 100 m²) sont cumulatives.
- (b) cet apport change la nature du sol. Selon la rédaction de votre document d'urbanisme, la mention de « la préservation des terres agricoles », par exemple, le changement de la nature du sol peut être considéré comme une infraction.
- (c) cet apport de gravats semble litigieux dans le sens où il comporte des déchets qui vous apparaissent dangereux (amiante par exemple) ou polluants, ou non inertes. Il s'agit là d'une atteinte à l'environnement qui nécessite l'avis de la DRIEE.

Dans chacun des deux premiers cas un constat d'infraction peut être dressé (voir fiche n°5)

1-4 – Coupes et abattages d'arbres :

Lorsqu'il y a coupe et abattages d'arbres, cela peut constituer un défrichement illégal, donc une infraction au code forestier, et en fonction du document d'urbanisme les coupes peuvent « également être constitutives d'une infraction au code de l'urbanisme.

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

Selon votre document d'urbanisme, certaines zones (Espaces boisés classés EBC) peuvent être protégés. Dans celles-ci les coupes sont soumises à déclaration préalable. Les défrichements n'y sont pas autorisés.

De telles actions doivent faire l'objet d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme (fiche n°5), mais également, le cas échéant, au code forestier.

Pour davantage de précisions concernant le défrichement et sa verbalisation ou pour verbaliser une coupe d'arbres en espace boisé classé se reporter à la fiche n°2.

1-5 – 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 mise en place d'une habitation ce qui n'est pas légalement possible.

1-6 – Raccordement aux réseaux :

Le raccordement aux réseaux est un moment crucial de la mise en place d'une construction. La fiche n°3 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 lors de la matérialisation des constructions :

2-1 – Arrivées de caravanes et/ou de mobil-homes :

C'est souvent quand les caravanes s'installent sur le terrain que les municipalités sont alertées. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés ou spécifiquement autorisés est interdit. Il peut être possible de constater une infraction au code de l'urbanisme une fois passé ce délai (voir fiche n°5)

2-2 – Constructions annexes :

L'installation des caravanes s'accompagne souvent de la mise en place de petits bâtiments annexes tels que abris de jardins en bois ou bâtiments modulaires de type «algécos». Ceux-ci doivent être autorisés par une déclaration préalable. Ils doivent donc faire l'objet d'un procès-verbal pour infraction au code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ont été installés sans cette autorisation (fiche n°5).

2-3 – Non respect d'une autorisation d'urbanisme :

Si vous constatez 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, il doit être dressé procès-verbal dès que cette non-conformité est évidente, sans attendre l'achèvement complet des travaux. L'infraction doit en effet être constatée au plus vite puisque l'état final de la construction ne pourra être conforme à l'autorisation délivrée (exemples : ouvertures de fenêtres supplémentaires, hauteur des murs non respectée, etc...).

Signalons à ce stade l'importance d'une politique de prévention des infractions que les communes peuvent mener notamment en prévoyant de cibler certaines visites de récolement.

3 – Suivre le dossier pénal :

3-1 – Établissement du procès-verbal :

Voir la fiche n°5 avec son modèle de procès-verbal

3-2 – Aide pour l'établissement de ce procès-verbal :

Dans chaque gendarmerie, un « référent » urbanisme (voir liste en fiche n°4) peut vous aider à constater les infractions d'urbanisme. La DDT se tient également à votre disposition pour vous prodiguer téléphoniquement aide et conseils en la matière. Un accompagnement sur place de ce service pourra être proposé dans les dossiers présentant des enjeux d'urbanisme allant au-delà des enjeux communaux (par exemple, en matière de respect des politiques de prévention des risques, etc..)

3-3 – Transmission aux services du Procureur de la République :

Le procès-verbal doit être transmis immédiatement aux services du Procureur de la République avec les pièces nécessaires à son instruction (photos + extraits du document d'urbanisme), le texte indique « sans délai ». A titre dérogatoire pour les infractions commises dans les espaces non-constructibles, le Procureur a demandé que le dossier soit également transmis à la DDT afin de lui permettre de fournir sans délai son expertise au Parquet ce qui accélère le délai de traitement général de ces infractions.

Copie du procès-verbal sera adressée à la DDT (bureau droit des sols et fiscalité de l'urbanisme) pour la perception des taxes d'urbanisme (celles-ci étant doublées automatiquement dans les cas d'infraction au code de l'urbanisme). Voir sur ce point de l'imposition, la fiche n°8 visant à permettre l'imposition des constructions irrégulières au titre de la fiscalité locale, ce qui a pour objectif de renforcer l'égalité des citoyens devant les charges publiques.

3-4 – La commune peut se porter partie civile :

En effet, cela lui permet d'être appelée à toutes les audiences, d'être informée et de demander des dommages et intérêts selon la nature et l'importance du préjudice qu'elle subit. Il convient qu'elle demande également la démolition et la remise en état complète du lieu, en étant le plus précis possible (constructions concernées, nature du sol avant travaux, plantations comprises, s'il y a lieu, etc...).

3-5 – Arrêté interruptif de travaux (voir fiche n°6 et modèles annexés) :

Si malgré les démarches entreprises les travaux continuent, il convient d'établir un arrêté interruptif de travaux.

Cet arrêté doit être précédé d'une procédure contradictoire en application de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 régissant les relations des citoyens avec l'administration.

La fiche n° 6 détaille la démarche. Elle est accompagnée d'un modèle d'arrêté et d'un modèle de procédure contradictoire. Celle-ci constituant le préalable à l'arrêté interruptif de travaux.

Ces documents doivent également être transmis aux services du Procureur de la République.

3-6 – Non respect de l'arrêté interruptif de travaux (voir fiche n°6 et modèles annexés) :

En cas de non-respect de l'arrêté interruptif de travaux, les contrevenants s'exposent à une amende de 75 000 euros et à une peine de trois mois d'emprisonnement. Une garde à vue est très souvent requise dans ces cas par le Procureur.

Pour ce faire, la municipalité doit établir un nouveau procès-verbal constatant la continuation (ou la reprise) des travaux malgré un arrêté interruptif de travaux, lequel doit être transmis sans délai au Procureur.

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

4- S'assurer de l'exécution de la décision de justice (voir fiche n°9) :

Quand les contrevenants sont définitivement condamnés, il convient de s'assurer de l'exécution de la décision de justice et en particulier de la remise en état des lieux lorsque le juge l'a ordonnée.

Lorsque, passé le délai octroyé par le juge, la commune constate que la remise en état n'a pas été effectuée, il convient de procéder au recouvrement des astreintes. Ce recouvrement relève des services de l'État qui y procèdent pour le compte de la commune.

Pour ce faire, il convient alors d'établir un constat de non-exécution du jugement et de le transmettre avec une copie du jugement à la direction départementale des territoires.

Lorsque l'émission des titres de perception des astreintes ne suffit pas à obtenir l'exécution de la décision de justice pour le contrevenant, le maire peut procéder à des travaux d'offices. Les frais engagés pour ces travaux sont recouverts auprès du contrevenant. L'État peut également se substituer au maire,



PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SECRETARIAT GÉNÉRAL
Bureau des Affaires Juridiques et Foncières

DEUXIÈME PARTIE : PARTIE PROCÉDURALE ET FICHES PRATIQUES

- Fiche n°1** : interventions en matière de donations (page 8)
- Fiche n°2** : défrichement et coupes et abattage d'arbres (page 10)
- Fiche n°3** : raccordement aux réseaux d'une construction illégale (page 13)
- Fiche n°4** : liste des référents urbanisme en gendarmerie (page 16)
- Fiche n°5** : constatation des infractions au code de l'urbanisme (page 17)
- Fiche n°6** : l'arrêté interruptif de travaux (page 26)
- Fiche n°7** : prescription des poursuites et régularisation d'une construction illégale (page 32)
- Fiche n°8** : comment procéder à l'imposition d'une construction illégale (page 35)
- Fiche n°9** : l'exécution des jugements du tribunal correctionnel en matière d'infractions pénales au code de l'urbanisme (page 37)



PRÉFET DE L'ESSONNE

**Direction
Départementale
des Finances Publiques**

Fiche n°1 : intervention en matière de donations

Remise en cause de la valeur vénale figurant dans un acte de donation ou de vente

1 – Quelles sont les opérations devant être portées à la connaissance de l'administration fiscale ?

Les donations et les ventes de terrains nus ayant permis (ou pouvant permettre) au donataire ou à l'acquéreur d'édifier une construction de manière illégale.

2 – Sous quel délai ?

Dès la connaissance des mutations par les collectivités. L'administration peut remettre en cause la valeur vénale d'un bien jusqu'à l'expiration de la troisième année qui suit l'enregistrement ou la publication de l'acte.

3 – l'Action de l'administration.

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

4 – Quels sont les éléments à communiquer à l'administration ?

↳ Avant la réalisation de la construction :

Informations relatives au bien :

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

Informations relatives aux personnes :

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

↳ Après la construction : les informations ci-avant auxquelles s'ajoutent :

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

5 – Interlocuteur à la Direction Départementale des finances publiques de l'Essonne :

Contact : Olivier POLARD, rédacteur à la Division des affaires juridiques.

Tel : 01.69.47.18.90

mel : olivier.polard@dgfip.finances.gouv.fr



PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SECRETARIAT GÉNÉRAL
Bureau des Affaires Juridiques et Foncières

Fiche n°2 : Défrichement et coupes et abattage d'arbres

Lorsqu'un maire constate des travaux forestiers qui lui semblent pouvoir être le préalable à des constructions à caractère illégal, il convient de vérifier très rapidement si ces travaux eux-mêmes peuvent être illégaux.

Le classement en terrain boisé par le service du cadastre des parcelles suivant leur nature de culture ne produit par lui-même aucun effet de droit concernant l'application des dispositions du code forestier. Il en va de même du classement du terrain en zone urbaine par un POS ou un PLU, ce classement ne fait pas perdre la qualification juridique de forêt

Même si la plupart des travaux forestiers sont conformes à la législation, deux infractions, qui peuvent être commises simultanément, sont parfois relevées. L'une concerne le défrichement dans des conditions non conformes au code forestier, l'autre les coupes de bois qui contreviennent aux protections instaurées par le code de l'urbanisme pour les espaces boisés classés.

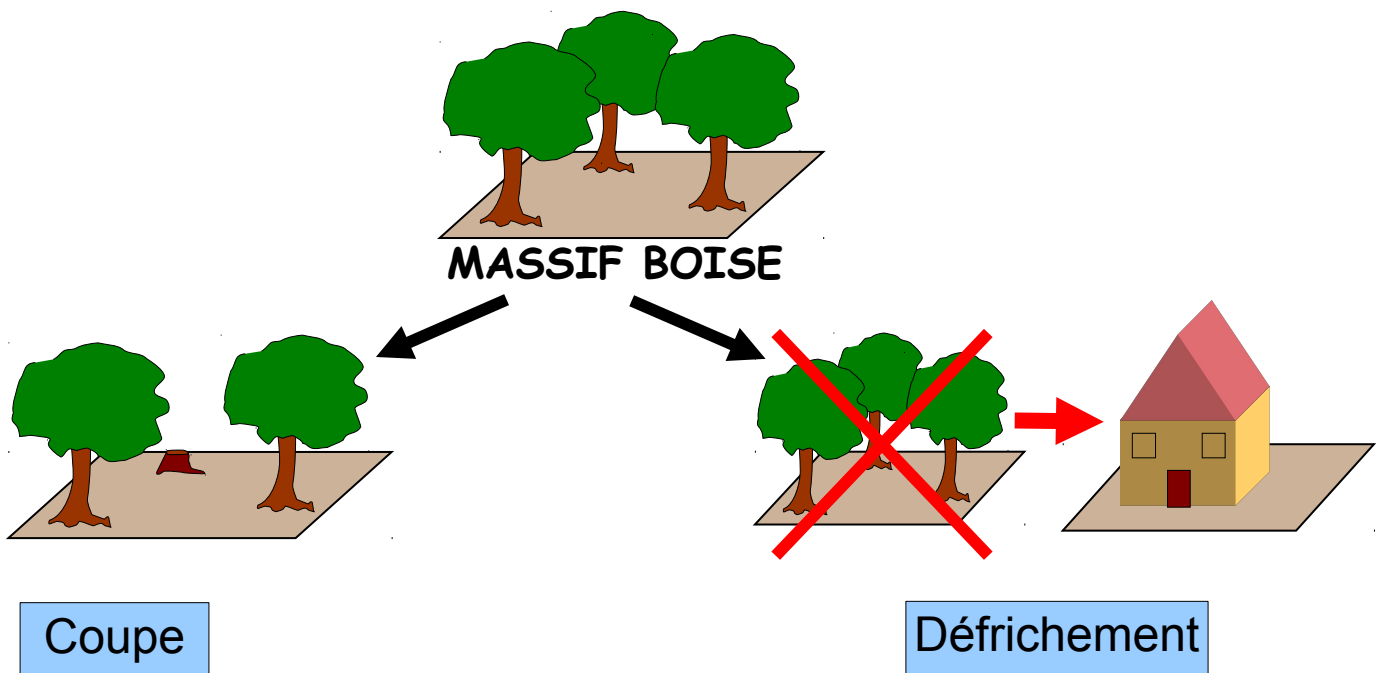
Ainsi, constitue un défrichement « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé (code urbanisme, art. L. 130-1), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme .

Bien que le législateur se soit abstenu de définir précisément les notions «d'état boisé» et de «destination forestière», l'article L. 341-1 du code forestier est suffisamment clair et précis pour que son interprétation, notamment par le juge pénal, puisse se faire sans risque d'arbitraire.

Si vous constatez des travaux forestiers que vous n'avez pas autorisés, il est nécessaire que vous déterminiez la nature de ceux-ci, il peut s'agir de travaux forestiers légitimes. Si, par contre, il s'agit des premiers travaux accomplis sur des terrains en voie d'urbanisation illégale, il est nécessaire de dresser procès-verbal le plus rapidement possible. Les personnes habilitées à constater les infractions sont les mêmes que mentionnées pour les infractions au code de l'urbanisme (voir fiche n°5 sur le constat des infractions) mais il faut vérifier qu'elles ont été habilitées au titre du code forestier. La DDT Service de l'Environnement peut également vous assister dans vos travaux.

Coupes et défrichement :



Récolte de bois

Le terrain **conserve** son caractère boisé
l'état boisé

Destruction irréversible de

Le terrain perd **définitivement**
sa vocation forestière
(maison, route, paddock,...)

Formalités :

coupes :

- **Hors Espaces Boisés Classés – EBC** - : Pas d'autorisation à solliciter sauf autres réglementations (Sites, Périmètre de captage d'eau potable,...)

- **En EBC ou L 123-1-5 III 2° (espaces remarquables)** :
Régime déclaratif - Déclaration préalable au titre du code de
l'urbanisme

Imprimé CERFA n° 13404-03, transmis pour avis à la DDT
sauf exception :

- arbres dangereux, chablis et bois morts
- régime forestier (forêts des collectivités)
- plan simple de gestion (forêt privée de plus de 25 ha)
- forêt de protection (Sénart, Trois Pignons : décision préfectorale)

- autres exemptions au titre du code forestier, d'où l'existence d'autres imprimés (à ne pas utiliser....).

Défrichement :

- **En EBC ou L 123-1-5 III 2°** : Dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du code forestier.
Changement d'affectation du sol interdit au titre du code de l'urbanisme

- Hors EBC : Régime d'autorisation préfectorale préalable- autorisation de défrichement de la compétence du Préfet – DDT)
Seules sont concernées les parcelles boisées appartenant à un massif forestier de plus de 1 ha (consulter la DDT)

Imprimé Cerfa n°13632*06

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

En site inscrit ou classé :

Coupes :

- En EBC ou L 123-1-5 III 2° : l'imprimé Cerfa est adressé conjointement (à la DDT/Service environnement/BFCMN
(au STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine)

- décision déconcentrée -.

- Hors EBC : le même imprimé Cerfa est transmis au seul STAP (en site classé, décision ministérielle après avis de la commission départementale des sites)

Défrichement :

- décision ministérielle après avis obligatoire de la commission départementale des sites

Natura 2000

Coupes :

- Les Déclarations Préalables de coupes (en Ebc ou non), dans les sites Natura 2000 et dans un périmètre de 50 m autour des sites Natura 2000, sont soumises à évaluation d'incidence N2000.

Voir imprimé EIN simplifié :

<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Natura-2000/L-évaluation-des-incidences/Les-principes-a-retenir>

Défrichement :

Évaluation d'incidence obligatoire :

Pour les défrichements de plus de 25 ha (liste nationale)

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

Les autorisations de défrichement de plus de 5 000 m² nécessitant une étude au cas par cas afin de définir la nécessité ou non d'une étude d'impact, dans l'affirmative :
Étude d'impact = EIN 2000



PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SECRETARIAT GÉNÉRAL
Bureau des Affaires Juridiques et Foncières

Fiche n° 3 : raccordement aux réseaux d'une construction illégal

Peut-on refuser le raccordement ?

L'article L. 111-6 du code de l'urbanisme permet à l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire de refuser le branchement des constructions irrégulières aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone.

Ainsi, un maire qui constate à l'appui d'une demande de permis qu'une construction, un ouvrage ou une installation ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur doit en aviser tout concessionnaire de réseau (électricité, gaz, chaleur, eau...) pour empêcher la réalisation d'un raccordement des constructions, ouvrage ou installation.

Ce refus est également obligatoire en cas d'absence de permis de construire ou lorsqu'une construction est irrégulière. Il ne s'agit pas une mesure de sanction mais d'une mesure de police de l'urbanisme, destinée à assurer le respect des règles d'utilisation du sol (CE 23 juillet 1993 Epoux Schafer).

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.

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).

De même, dans l'arrêt n°323250 du 15/12/2010 le Conseil d'Etat précise que le refus de raccordement sur le fondement de l'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).

Enfin, il est à noter que la jurisprudence considère que l'article L.111-6 précité s'applique au stationnement irrégulier de caravanes.

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. 111-6 du code de l'urbanisme ne concerne pas les branchements provisoires qui peuvent être justifiés soit pour des installations elles-mêmes provisoires, soit pour alimenter un chantier en cas de destruction de la construction irrégulière ou, au contraire, de régularisation.

La notion de « provisoire » n'est pas encadrée par une disposition réglementaire limitant sa durée et il n'existe pas de jurisprudence du Conseil d'État sur cette question.

Toutefois, selon des réponses ministérielles un branchement peut être considéré comme provisoire lorsqu'il est demandé pour une raison particulière et une période limitée (saison froide, durée d'un chantier ou encore attente de reconstruction d'une habitation détruite), bien que la durée de l'installation ne puisse être connue avec précision. Ainsi, l'installation de caravanes sur une parcelle étant soumise à autorisation au delà de trois mois de stationnement consécutifs dans l'année, il est possible de considérer que la durée du branchement provisoire ne puisse dépasser ce délai.

En revanche, il n'est pas possible d'accorder un branchement provisoire à une construction irrégulière 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 la justice pénale ayant ordonné la démolition d'une construction illicite, en application de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme.

En dehors de ce cas, seul le concessionnaire du réseau public peut procéder à l'interruption de l'alimentation. Si l'installation en cause est de nature à porter atteinte à l'ordre public, le maire doit alors donner injonction au concessionnaire en vue de la suspension.

Enfin, dans le cas des branchements sauvages (sans demande de raccordement) pouvant poser des problèmes de sécurité, le maire doit, dès qu'il en a connaissance, informer le gestionnaire seul à même d'intervenir sur le réseau et à même d'engager une action en justice.

Quelles obligations pour le concessionnaire d'énergie électrique ?

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. 111-6 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 départementale des territoires - Bureau des affaires juridiques
téléphone : 01.60.76.32.6



PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SECRETARIAT GÉNÉRAL
Bureau des Affaires Juridiques et Foncières

Fiche n°4 : Liste des référents urbanisme en gendarmerie

COMPAGNIES	UNITES	PERSONNELS
CIE ETAMPES	BTA ETAMPES	A/ DELESPIERRE
	BTA ST CHERON	A/ MOKHLES
	BTA BREUILLET	G/ LOUBEAU
	BTA DOURDAN	A/ HENOT
	BTA LARDY	A/ LEMEUX
	BTA GUIGNEVILLE	G/ MONSBROT
	COB MEREVILLE	A/C CUVELE (sem 50) G/ BOYER (sem 51)
CIE EVRY	BT EVRY	A/C FRANOUX
	BT BALLANCOURT	A/ CHOUQUET
	BT BONDOUFLE	C/ MARTINI
	BT FLEURY MEROGIS	G/ SOULIER
	BT MENNECY	G/ BOISSELIE
	BT MILLY LA FORET	A/C VAUGEOIS
	BP ST PIERRE DU PERRY	G/ LEJEUNE – C/ HILLAIRET
	BP SOISY SUR SEINE	G/ DUZANT – G/ RAFFIN
CIE PALAISEAU	BT EGLY	G/ JOUBERT
	COB GIF SUR YVETTE	C/ WILLINGER – C/ CHAC
	BT LIMOURS	C/ POCHELU
	BT LONGJUMEAU	A/ LUCE
	BT MAROLLES	G/ DREUX
	BT NOZAY	G/ TAGLANG
	BT ORSAY	A/ HOULLER
	BT PALAISEAU	MJR LANGLAMET
GGD 91	BDRIJ OAPJ	ADC TIXIER CEN ROQUE



PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SECRETARIAT GENERAL
Bureau des Affaires Juridiques et Foncières

Fiche n°5 : Constatation des infractions au code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'une infraction ?

Les faits ou comportements constitutifs d'une atteinte à l'ordre social sont définis par la loi (code pénal, de l'urbanisme, de l'environnement, etc...).

Outre l'élément légal, l'infraction doit comporter :

- un élément matériel,
- un élément intentionnel : conscience de transgresser la règle.

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.

Le respect des règles du droit de l'urbanisme est sanctionné aux articles L 160-1 et L. 480 -1 à - 13 du Code de l'urbanisme.

On distingue les infractions aux règles de procédure (par exemple, construire sans autorisation) et celles aux règles de fond (non-respect d'une réglementation, par exemple).

Comment constate-t-on une infraction ?

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

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

Peuvent établir le procès-verbal :

- Les officiers et les agents de police judiciaire de police ou de gendarmerie (OPJ et APJ au sens des articles 16 et 20 du code de procédure pénale).
- Le maire et ses adjoints.
- Les fonctionnaires et agents de l'État ou des collectivités commissionnés par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme, et assermentés.

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

3. Qu'est-ce qu'un procès-verbal d'infraction et comment l'établit-on ?

Le procès-verbal (PV) est un acte de police judiciaire et il constitue le premier acte de la procédure pénale (article L. 480 – 1 du code de l'urbanisme). Le simple procès-verbal de gendarmerie qui enregistre la plainte du maire ne tient pas lieu de procès-verbal de constatation des infractions.

Le procès-verbal doit identifier et préciser la qualité de l'agent verbalisateur, l'identité de la personne concernée, son accord le cas échéant pour entrer dans les lieux, la date et l'heure de la visite et de l'établissement du PV, le lieu de l'infraction, le constat factuel, la qualification et le fondement juridique des infractions commises et constatées, le rappel des articles ouvrant les poursuites.

Pour ce qui concerne les personnes en cause, le PV recense le nom, la qualité et l'adresse des personnes à l'encontre desquelles des poursuites sont susceptibles d'être engagées. S'il s'agit de sociétés privées, il sera nécessaire de dresser l'identité des dirigeants de droit. A noter que lors de cette prise de renseignements, les agents verbalisateurs qui ne sont pas officiers de police judiciaire ne peuvent exiger la présentation d'une pièce d'identité.

Lorsqu'une personne présente refuse de confirmer son identité, l'intervention d'un officier ou agent de police judiciaire est nécessaire,

Compléter avec la notion de bénéficiaire des travaux et le fait que le PV doit être le plus large, charge aux parquets de déterminer l'auteur des faits.

Il est également important d'estimer la surface de plancher de la construction.

Le PV doit impérativement être accompagné de photographies ou à défaut d'un plan des lieux, d'un plan cadastral, d'un plan de zonage, du règlement de la zone du document d'urbanisme, ainsi que tout autre élément facilitant l'appréciation de la gravité de l'infraction. Le procès-verbal doit être signé et daté ; chaque page doit être paraphée et numérotée et les ajouts ou ratures approuvés.

Le procès-verbal (et ses pièces jointes) doit être transmis « sans délai » au procureur de la République qui apprécie librement l'opportunité des poursuites.

Le contrevenant doit être informé qu'un PV a été dressé à son encontre, mais le PV n'a pas légalement à être signifié au contrevenant.

Une copie du PV d'infraction stipulant la surface de plancher illégale doit être transmise au service en charge des taxes d'urbanisme. En effet, selon les articles 1723 quater II et 1828 du code général des impôts, les mètres carrés d'une construction non autorisés peuvent faire l'objet d'une double taxation.

Pièces jointes :

1A - exemple de PV,

1B - tableau des infractions au code de l'urbanisme,

1C- exemple de transmission au Procureur,

1D - exemple de courrier au contrevenant.

1E- Autorisation de pénétrer sur une propriété privée

1F- Refus d'Autorisation de pénétrer sur une propriété privée

Contact :

Direction départementale des territoires - Bureau des affaires juridiques

Téléphone : 01.60.76.32.69

**PROCES VERBAL D'INFRACTION A LA LEGISLATION
DU CODE DE L'URBANISME**

L'an deux mille : *date et heure*

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

En vertu de l'article L-480-1 et R 480-3 du code de l'urbanisme,

Je soussigné(e) (*nom*) dûment assermenté le (*date*) devant le tribunal de (*commune*) et porteur de ma commission, en ma qualité de (*à renseigner*) certifie m'être rendu(e) à l'adresse suivante : *adresse*, sur la parcelle cadastrée *numéro et section*, le (*date de déplacement sur les lieux si différente de la date de rédaction du PV.*)

En présence et avec l'assentiment* de (*nom du mis en cause*) ou en son absence, j'ai constaté (*nature de l'infraction*) :

Description précise des travaux réalisés (construction sans autorisation ou non-conformité des travaux réalisés à l'autorisation PC ou DT ou autre motif.)

Qualité du contrevenant présumé :

Propriétaire du terrain : *nom du mis en cause*
adresse si différente du lieu de constat

ou *nom de la société représentée par nom du gérant*
adresse du siège si différente

Infraction(s) au règlement du POS (codification NATINF n°4572) le cas échéant

✓ ***non-respect des articles (à nommer) du Plan d'Occupation des Sols (ou du Plan Local d'Urbanisme) en vigueur :***

- énumération des articles violés

exemples :

nombre de places de stationnement à prévoir (article 12)

limites séparatives (article 7)

caractéristiques du terrain (article 5)

etc.

Infraction(s) au code de l'urbanisme ou à l'autorisation délivrée le cas échéant

Exemples :

- construction sans autorisation préalable (codification NATINF n°341 ou NATINF n°5969 selon PC ou DT)

- non-respect des plans annexés à la déclaration des travaux ou de permis de construire n° (numéro) du (date) (plans des façades, aménagement intérieur, etc.)

- etc. (se reporter au tableau des codifications NATINF)

Clôture du procès verbal

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

Fait et clos à... le.....

PJ : photos-plans [préciser X photos et nature des plans (situation, masse)]

Nom, qualité et
signature

Mairie de

Monsieur ou Madame.....
adresse

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Madame, Monsieur,

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

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

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

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

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

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

Le Maire,

Mairie de

Monsieur le Substitut du Procureur de la
République
Tribunal de Grande Instance d'Évry
Rue des Mazières
91000 EVRY

Affaire suivie par:

Objet : Transmission d'un procès verbal d'infraction au code
de l'urbanisme – M..... commune de.....

P.J.: Un procès verbal en original

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

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

Ces faits sont constitutifs d'une infraction définie à l'article..... du code de
l'urbanisme et punie par les articles L 480-4 et suivants du même code.

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

Le Maire,

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

**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 PostalCommune :

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



PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SECRETARIAT GÉNÉRAL
Bureau des Affaires Juridiques et Foncières

Fiche n°6 : l'arrêté interruptif de travaux

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

L'arrêté interruptif de travaux (AIT) est une mesure conservatoire prévue par l'article L480-2 du Code de l'urbanisme.

Il peut concerner la réalisation d'une construction sans autorisation ou ne respectant pas une autorisation déjà délivrée (ex : permis de construire). Par contre, un maire ne peut demander l'interruption de travaux sur la base d'illégalités du permis ayant autorisé la construction.

2. Quand peut-on prendre un AIT ?

Un AIT peut être pris uniquement :

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

3. Comment prendre l'AIT ?

Le maire a l'obligation de mettre le pétitionnaire en mesure de présenter ses observations avant de prendre un AIT (procédure contradictoire prévue par la loi du 12/04/2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations).

Le maire doit donc adresser au contrevenant, un courrier recommandé avec accusé de réception, lui indiquant qu'il envisage de prendre un AIT à son encontre suite au PV d'infraction qui n'a pas donné lieu à l'arrêt des travaux

litigieux. Il lui laisse un délai compris entre 8 et 15 jours pour présenter ses observations.

En cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles, le maire peut être exonéré de procédure contradictoire. Une situation d'urgence peut correspondre à la construction d'un mur au regard de « son importance, de ses effets sur le voisinage et de la nécessité d'interrompre rapidement les travaux en raison de la brièveté de leur exécution » (CE, 10 mars 2010, no 324076, Thevenet et a.).

L'AIT doit être motivé, il doit viser le PV d'infraction ainsi que la procédure contradictoire et doit comporter les voies et les délais de recours.

Une copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public (procureur de la République) ainsi qu'au Préfet.

4. 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 en tant que supérieur hiérarchique peut décider de retirer un AIT pris par un maire si cet arrêté est irrégulier.

En cas de carence du maire et après que celui-ci ait été mis en demeure sans résultat (sous 24 heures), le préfet peut se substituer pour prendre un arrêté interruptif de travaux.

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 au 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.

5. Comment faire exécuter l'AIT – les mesures de coercition

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

Dans l'hypothèse où les travaux continueraient, selon l'article L480-2 du code de l'urbanisme, "Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier."

Le maire peut également apposer des scellés pour empêcher l'accès aux travaux litigieux.

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

Elles peuvent être effectuées par les officiers de police judiciaire de police ou gendarmerie par le maire et ses adjoints, mais aussi par des

fonctionnaires et agents des collectivités commissionnés par le maire et assermentés. La présence d'un huissier n'est pas obligatoire mais il convient de demander l'assistance de la police ou de la gendarmerie qui assistera l'agent chargé de procéder à l'apposition des scellés ou à la saisie des matériaux.

Si l'opération nécessite de s'introduire dans une propriété et en particulier dans 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 PV de saisie, dressant un inventaire exhaustif de tout le matériel et matériaux saisis. Le procureur doit être destinataire d'une copie de ces PV.

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

Le bris de scellés est passible en vertu de l'article 434-22 du code pénal d'une peine de deux années d'emprisonnement et de 30 000€ d'amende. Il en est de même de la tentative de bris de scellés.

Enfin, si la situation irrégulière prend fin suite à une décision de classement sans suite, à un non-lieu, à une relaxe, ou à une mesure de régularisation administrative ou physique, il convient d'abroger l'AIT d'office ou sur demande de l'intéressé (voir modèle ci-joint). De même, il faut en tirer les conséquences sur les éventuelles mesures de coercition qui ont été mises en œuvre (saisie des matériaux).

Le contrevenant peut contester l'AIT devant le tribunal administratif qui peut prononcer la main-levée de l'AIT.

Pièces jointes :

- 2A- exemple de procédure contradictoire (préalable à un AIT),
- 2B- exemple d'AIT,
- 2C- exemple d'arrêté d'abrogation d'un AIT

Contact :

Direction départementale des territoires - Bureau des affaires juridiques
téléphone : 01.60.76.32.69

Mairie de

Entête de l'autorité compétente

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Affaire suivie par :

Référence :

Télécopie :

Courriel :

Madame, Monsieur,

Par un procès verbal en date du .././.... , il a été constaté que vous exécutiez sur le terrain.....

- des travaux non conformes à l'autorisation.....

ou

- des travaux sans autorisation

Ledit PV a été, en application de l'alinéa 4 de l'article L 480-1 du code de l'urbanisme, transmis au procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance d'Evry.

Les travaux litigieux constatés sont susceptibles de poursuites pénales à votre encontre, ainsi qu'à l'encontre des personnes ayant concouru à la commission des faits délictueux.

(Détailler les travaux ainsi que la ou les infractions)

En conséquence, je vous informe, qu'afin d'assurer le respect du principe du contradictoire, je vais procéder par arrêté à l'interruption des travaux (article L 480-2 -alinéa 3).

Cependant, au regard de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, je vous demande de me présenter après réception de la présente, vos observations écrites ou orales à l'encontre de la procédure d'interruption des travaux envisagée sous 15 jours.

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.

Nom prénom qualité du signataire

ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

Le maire de....., au nom de l'État

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles (*selon le cas*) :

- dans le cas de construction sans permis ou sans déclaration seulement : L 421-1, L 421-4, L 421-5, R 421-1
- dans le cas de construction en méconnaissance des règles du plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme : L 160-1
- dans tous les autres cas : L 480-1 à L 480-4

Vu le procès verbal d'infraction(s) dressé le..... par..... (*nom et fonction de l'agent verbalisateur*)

Considérant que les travaux de (*description précise des travaux*)

Considérant (*selon le cas*) :

- qu'une construction à (*commune, localisation exacte*) 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 (*commune, localisation exacte*) ont été entrepris ;
- que, malgré l'opposition à la déclaration de travaux formulé le par le maire ou le Préfet, les travaux ont été entrepris à (*commune, localisation exacte*) ;
- que les travaux entrepris à (*commune, localisation exacte*) objet du permis de construire/de la déclaration préalable n°..... délivré le..... par :
le Préfet de l'Essonne ;
le maire de (*commune*) au nom de la commune ou au nom de l'État ;
ne sont pas conformes au permis de construire délivré.
- que les travaux entrepris à (*commune, localisation exacte*) objet du permis de construire n° délivré le par :
le Préfet de l'Essonne ;
le maire de (*commune*) au nom de la commune (*ou au nom de l'État*) ;
sont poursuivis malgré la décision de suspension prononcée par (*le tribunal administratif, la Cour administrative d'appel, le Conseil d'État*) en date du.....

Considérant que les travaux en cours sont exécutés (*selon les cas*) :

- en violation des 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.....
- 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
(*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*).

Considérant que (*selon le cas*) :

- l'article L 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme fait obligation d'interrompre lesdits travaux. (*en cas de travaux sans autorisation*)
- lesdits travaux sont de nature à.....(*en cas de travaux en infraction avec une autorisation*).

Considérant (*selon le cas*) :

- que la ou les sociétés, M ou MM (*viser tout responsable de l'exécution des travaux*) a été mis à même de présenter des observations écrites par lettre recommandée avec AR du...
- qu'il y a urgence compte tenu de ce que (*justifier de manière précise en quoi consiste 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 : (*nom de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L. 480-4 et L. 480-4-2*), demeurant (*adresse précise de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L. 480-4 et L. 480-4-2*), bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...) située à (*même adresse ou la préciser si elle est différente*), 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 (*juridiction territorialement compétente*).

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 de (*juridiction territorialement compétente et son adresse complète*) d'un recours contentieux, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Fait le (*date à laquelle l'arrêté interruptif de travaux est adopté*) à (*lieu où il est adopté*)
(*nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente*)

NB : Il est conseillé d'envoyer une copie de l'AIT à titre informatif à l'entrepreneur chargé des travaux.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SECRETARIAT GÉNÉRAL
Bureau des Affaires Juridiques et Foncières

Fiche n°7 : Prescription des poursuites et régularisation d'une construction illégale

1. Comment se prescrivent les infractions ?

Les infractions au code de l'urbanisme constituent des délits. Leur prescription est donc, conformément à l'article 8 du code de procédure pénale de trois ans.

1. Quel est le délai de prescription d'une infraction ?

La prescription de l'action publique est de 3 ans pour les délits et de 1 an pour les contraventions. En matière d'urbanisme, la plupart des infractions sont des délits.

Le point de départ du délai de prescription est différent selon que l'infraction :

- est instantanée, dans le cas de travaux très courts (exemple des affouillements de sol ou de l'obstacle au droit de visite). Dans ce cas, le délai court à l'achèvement des travaux.
- Est continue, l'infraction se poursuivant pendant la durée du chantier (ex : construction sans autorisation) ;

- lorsqu'elles sont successives, à savoir qu'elles se perpétuent par un renouvellement de la volonté coupable de l'auteur, la prescription débute à partir du jour où la situation délictueuse a pris fin. C'est le cas par exemple du stationnement illicite de caravanes où le délit s'accomplit pendant toute la durée de l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme et où le délai de prescription de 3 ans ne court qu'à compter de l'enlèvement de la caravane.

Les travaux ne sont achevés qu'à compter du moment du complet achèvement des travaux (exemple ; revêtement extérieur non réalisé). L'action publique n'est donc pas prescrite, même si il y a occupation des lieux pour une habitation par exemple, tant que le pétitionnaire y réalise toujours des travaux d'extension et de raccordement aux eaux usées (cass. crim., 8 juillet 2004, n° 03-83.823).

Le délai de prescription peut être interrompu par un procès-verbal de gendarmerie, la constitution d'une partie civile ou des travaux supplémentaires (CE, 9 mai 1979 : JCPA, juin 1979, n° 200 ou cass. crim., 14 mai 2008, n° 07-87.776, n° 2689 F - P + F). Il en est de même du soit-transmis du parquet à l'autorité administrative ou à la gendarmerie qui permet d'interrompre la prescription (cass. crim., 26 février 2002, n° 01-84.186).

En revanche, à l'achèvement des travaux et après un délai de trois ans, l'action publique est éteinte et la construction est réputée avoir une existence légale, ce qui induit par exemple, le droit à indemnisation lors d'une expropriation.

Il est donc primordial d'initier la procédure pénale dès que la municipalité a connaissance d'une infraction, mais, si l'information n'est pas immédiate, il reste toutefois des possibilités de dresser procès-verbal, même quand les travaux illégaux sont déjà entamés.

Dans l'hypothèse où la construction illégale n'a pas été détectée à temps, son existence est donc pénalement non condamnable après trois ans. Si le propriétaire dépose une demande de permis de construire pour une extension par exemple, vous pouvez demander la régularisation des travaux déjà entrepris sans autorisation. Cependant le permis ne pourra être délivré que si le document d'urbanisme le permet.

La loi « Engagement national pour le logement » a introduit dans le code de l'urbanisme un régime de prescription administrative (article L. 111-12). Un refus de permis de construire ou de déclaration préalable ne peut plus être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme, dès lors que la construction est achevée depuis plus de 10 ans, sous réserve toutefois que le demandeur puisse apporter la preuve de l'obtention d'un permis de construire en bonne et due forme (réponse ministérielle n° 5549 JOAN – 20 novembre 2012). Ce qui exclut de cette

prescription administrative, toutes les constructions qui n'ont fait l'objet d'aucune autorisation au titre du droit des sols. En effet, en matière de constructions illégales, cette prescription ne s'applique qu'aux seuls cas où la construction litigieuse a été édifiée en méconnaissance du permis de construire initialement délivré.

Les mesures de restitution imposées par un jugement, telles que la remise en état des lieux par exemple, se prescrivent par trente ans. Il en est de même des astreintes qui ne sont pas une peine et échappent donc à la prescription triennale des peines correctionnelles.

Pour conclure, il est donc très important d'essayer dans le délai de trois ans de détecter les constructions ou travaux illégaux et d'initier une procédure pénale (et civile si la commune le souhaite). Après 10 ans, si le pétitionnaire a obtenu une autorisation d'occupation des sols (PC, DP, PA...), même non respectée, il y a prescription administrative et le ou les bâtiments deviennent légaux. Après trente ans, même si toutes les procédures ont été faites, l'action publique est définitivement éteinte.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SECRETARIAT GÉNÉRAL
Bureau des Affaires Juridiques et Foncières

Fiche n°8 : Comment procéder à l'imposition d'une construction illégale

Il serait inéquitable que les bénéficiaires d'une construction illégale soient dispensés de taxes sur les propriétés bâties que doivent acquitter les utilisateurs des bâtiments, et cela d'autant plus que les procédures judiciaires sont lentes.

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.

Ces 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 1^{er} 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.

Contacts :

Centre des impôts foncier de Corbeil
Téléphone : 01.60.90.51.00
Mél : cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Centre des impôts foncier d'Etampes
Téléphone : 01.69.92.65.00
Mél : cdif.etampes@dgfip.finances.gouv.fr

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SECRETARIAT GÉNÉRAL
Bureau des Affaires Juridiques et Foncières

Fiche n°9 : L'exécution des jugements du tribunal correctionnel en matière d'infractions pénales au code de l'urbanisme

1. Quelles sanctions en cas d'infraction ?

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

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

2. Que faire en cas d'inaction du contrevenant condamnable à la remise en état des lieux avec astreintes ?

Le code de l'urbanisme prévoit que, passé le délai de remise en état des lieux accordé par le juge, l'administration de l'État est en situation d'établir un titre de perception pour les astreintes définies par le juge

Si la situation perdure, il est possible d'envisager la réalisation de travaux d'office aux frais du contrevenant.

3. Comment lancer la procédure de recouvrement des astreintes ?

Si le jugement prévoit des astreintes et en cas de non exécution des mesures de restitution la commune doit lancer la procédure de recouvrement des astreintes. Pour cela, elle doit constater l'absence d'exécution du jugement puis communiquer ce constat et une copie du jugement aux services de l'Etat (DDT).

Conformément à l'article L480-8 du code de l'urbanisme, ce dernier liquide et recouvre les astreintes pour le compte des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues, après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement.

Si l'exécution du jugement n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises, le montant de l'astreinte.

4. Quelles sont les préalables à une exécution d'office du jugement ?

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 ». Le délai imparti se décompte à partir du jour où la décision juridictionnelle est devenue définitive et les mesures de restitution se prescrivent par 30 ans.

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) ci-jointe.

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, Rec. Leb. p. 789).

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

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

L'exécution d'office par le maire doit se faire en associant le ministère public (Procureur de la République) et le Préfet.

L'exécution d'office peut être poursuivie à l'encontre du bénéficiaire des travaux (désigné dans la décision de condamnation) ou des ayants droit du bénéficiaire des travaux.

Dans l'hypothèse où la personne condamnée ou ses ayant-droits habitent sur le terrain, il convient de saisir préalablement, le juge des référés à fin d'expulsion sur le fondement de l'article 809-1 du code de procédure civile

et de l'alinéa 1 de l'article 480-9 du code de l'urbanisme . Cette procédure est relativement rapide.

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

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

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

La décision d'expulsion est prise par voie d'ordonnance et n'est opposable qu'aux personnes visées dans le corps de l'ordonnance. Si les locaux ont été occupés après leur départ par des personnes non visées dans l'ordonnance, une nouvelle décision de justice devra être rendue.

5. 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 par un agent, confirmant la non exécution de la décision de justice et si la construction est occupée, engager la procédure adéquate
- Repérage de l'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.

- Programmation des financements nécessaires à l'opération.
- Choix d'une date de démolition.
- Ultime mise en demeure au condamné d'exécuter le jugement en précisant la date au-delà de laquelle l'administration pourra intervenir d'office.
- 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 ...). Confidentialité demandée.
- 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. Si les meubles n'ont pas été enlevés par le condamné avant la démolition (après une mise en demeure), il se verra imputé les frais de gardiennage des meubles. De même, en cas d'enlèvement des déblais , leur dépôt doit être effectué dans une décharge autorisée, aux frais de cette personne.

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

En vertu de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme, les travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice entrepris d'office par le maire ou le préfet sont aux frais et risque du contrevenant. Ainsi, dans le cas où la commune décide d'entreprendre l'exécution d'office, le conseil municipal doit voter les crédits nécessaires et la commune fera l'avance des frais.

Lorsque l'État effectue les travaux d'office le préfinancement de l'opération s'effectue sur le programme budgétaire n°113 «Urbanisme, Paysages, Eau et Biodiversité» de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. Il convient dans ce cas que la mairie se rapproche de la DDT 91 après avoir constitué un dossier le plus exhaustif possible. Il doit notamment comprendre :

- un rapport sur la nature, la gravité et les circonstances de l'infraction précisant d'une part, les enjeux d'aménagement et d'environnement mis en cause, et d'autre part, la situation familiale et professionnelle du contrevenant et, notamment, ses conditions de solvabilité, les conditions d'occupation du local litigieux, etc. ;

- l'évaluation des dépenses entraînées par l'exécution d'office accompagnée, le cas échéant, des devis estimatifs des entreprises contactées ;

- les pièces de procédure : procès-verbal de constat d'infraction, décisions de justice, pièces liées au recouvrement de l'astreinte etc.

Pièce jointe : 3A - circulaire sur les modalités et le financement de l'exécution des décisions du juge pénal en matière d'urbanisme du 8 mars 1991 (*remarque : cette circulaire est antérieure à la loi organique relative aux lois de finances, par suite le chapitre 37.72 cité est depuis remplacé par le programme 113 « Urbanisme, Paysages, Eau et Biodiversité »*).

Contact : Direction départementale des territoires - Bureau des affaires juridiques
téléphone : 01.60.76.32.69

