

## Partie 2 :

Sanctions en cas de non-respect.

Fiscalité et participation d'urbanisme.

Focus sur le contentieux des autorisations d'urbanisme

Les recours contre une autorisation d'urbanisme

Le recours gracieux et ses conséquences.

Le recours contentieux et le déféré préfectoral.

Le retrait d'une autorisation d'urbanisme

Le retrait d'une autorisation illégale.

Le retrait d'une autorisation obtenue par fraude.

# Les plans locaux d'urbanisme

Articles L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme

## 1) Le contenu

Les plans locaux d'urbanisme ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de l'intercommunalité ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L. 101- à L. 101-3 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture. Le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...). Lorsqu'il tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Ce document de synthèse de l'aménagement relatif notamment à des quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager intègre les dispositions des programmes locaux de l'habitat et des plans de déplacements urbains, dans le cas où le PLU est élaboré au niveau intercommunal. • Le rapport de présentation, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

Dans le cadre d'un PLUI, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et le cas échéant, si la collectivité est autorité organisatrice de transport urbain (AOTU), de plan de déplacements urbains (PDU). Les projets d'aménagement et d'urbanisation devront être compatibles avec le contenu de ces OAP.

**Le PLU** comporte **un règlement** fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Il fixe les servitudes d'utilisation des sols (et peut aller à ce titre jusqu'à instituer des interdictions de construire) et délimite les zones du PLU (zones urbaines, à urbaniser, naturelles, etc.).

Le règlement fixe également les règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions, il peut déterminer les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques des constructions (aspect extérieur des constructions, performance énergétique des constructions, etc.).

Enfin, le règlement contient des règles relatives à l'équipement des zones (tracé des voies de circulation, desserte par les voies et réseaux) et peut également fixer des emplacements réservés à certains ouvrages.

Dans certaines zones, le PLU peut comporter des prescriptions particulières.

Par exemple :

- dans les zones urbaines : le PLU peut, sous certaines conditions, instituer des servitudes consistant à :
  - interdire des constructions ou des installations d'une superficie à un seuil défini par règlement;
  - réserver des emplacements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, pour la construction de logements;
  - délimiter des terrains pour la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts... ;
  
- dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) : le PLU précise les données relatives aux espaces publics à créer, modifier... ainsi que la localisation des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts. Par ailleurs, il peut, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments, déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot.
  
- dans les zones à protéger pour la qualité de leur paysage : le PLU peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de constructions résultant du coefficient d'occupation du sol pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement de constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

# Les cartes communales

Articles L. 160-1 et suivants du code de l'urbanisme

Les communes ou les EPCI compétents non dotés d'un PLU peuvent élaborer, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme.

La carte communale offre à la commune la possibilité d'échapper à l'application de la règle de constructibilité limitée prévue par l'article L. 111-3.

Elles comportent un rapport de présentation, un ou plusieurs documents graphiques et en annexe les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol.

Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises, à l'exception des travaux réalisés sur des constructions existantes ou des constructions et réalisations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont soumises pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent, puis par le préfet qui dispose d'un délai de deux mois.

À l'expiration de ce délai, les cartes sont réputées approuvées. Les cartes communales doivent respecter les principes généraux énoncés aux articles L. 101- et L. 101-2 du code de l'urbanisme, comme tous les autres documents d'urbanisme, notamment la gestion du sol.

Elles doivent être compatibles avec les dispositions des documents supérieurs que sont notamment le SCOT, le schéma de secteur, la charte de parc naturel régional, le plan de déplacements urbains ou le programme local de l'habitat...

Elles doivent également être compatibles, si tel est le cas avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus par le code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation.

Si l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, celle-ci doit, si nécessaire, être rendue compatible dans le délai de trois ans

Une carte communale peut faire l'objet d'une procédure de révision selon les modalités prévues pour son élaboration initiale.

La carte communale peut également faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de rectifier une erreur matérielle.

# Les règles générales d'urbanisme

Articles L. 111-1 et suivants et R. 111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme (dites RNU) sont, d'une part, celles qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire et qui peuvent être d'ordre public, et, d'autre part, celles qui s'appliquent en cas d'absence d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale.

Ces règles générales d'urbanisme portent notamment sur :

- la localisation et la desserte des constructions et aménagement (prise en compte de la sécurité, de la salubrité, des mesures du bruit et de la voirie et des réseaux divers);
- les conditions d'implantation et la densité des constructions;
- les règles relatives à l'aspect des constructions (notamment pour préserver les sites et les paysages naturels, agricoles ou urbains).

La règle de constructibilité limitée prévue à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ne s'applique qu'en l'absence de PLU ou de carte communale opposable aux tiers ou tout document d'urbanisme en tenant lieu. La règle ne produit ses effets qu'en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune.

Cette notion est précisée par le juge qui prend en considération le nombre suffisant de constructions groupées, la localisation par rapport aux secteurs de constructions agglomérées, le caractère du secteur concerné et la desserte du terrain.

L'application de la règle entraîne une inconstructibilité des terrains situés hors des parties actuellement urbanisées hormis dans certains cas :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueils ou de passage de gens de voyage, à la mise en œuvre des réserves naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national;
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes;
- les constructions ou installations sur délibération motivée de la commune, visant à éviter une diminution de la population de la commune dès lors qu'elles ne portent pas atteinte notamment à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels ainsi qu'à la salubrité et à la sécurité publiques.

**Sanctions en cas de non-respect.**



#### **Article 40 du Code de Procédure Pénale**

« Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au Procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, PV et actes qui y sont relatifs »

#### **Article L 480-1 du code de l'urbanisme :**

« Lorsque l'autorité administrative et, au cas où elle est compétente pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'EPCI, ont connaissance d'une infraction d'urbanisme, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal ».

**Qui constate ? Quelles infractions ? À l'encontre de qui ?**

# Quelles sont les personnes susceptibles de constater les infractions au code de l'urbanisme ?

L'article L. 480-1 du code de l'urbanisme précise les personnes habilitées à dresser procès-verbal de constatation.

Il s'agit :

- Des officiers de police judiciaire,
- Des agents de police judiciaire,
- Des fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques dûment commissionnés et assermentés.

## □ **Le maire et ses adjoints**

Les agents mentionnés à l'article 16 du code de procédure pénale ont la qualité d'officier de police judiciaire. Les maires et leurs adjoints figurent parmi eux. Le maire qui accomplit cette mission le fait en qualité d'agent de l'État. Cela signifie que les actes et opérations qu'il réalise le sont au nom et pour le compte de l'État. Le maire est tenu de dresser procès-verbal ou de faire dresser procès-verbal dès qu'il a connaissance d'une infraction punie par les articles L. 480-3, L. 480-4 et L. 610-1 du code de l'urbanisme. **Il n'a pas de pouvoir d'appréciation ; celui-ci appartient au procureur de la République.**

## □ **Les agents de police judiciaire**

Les agents énumérés à l'article 20 du code de procédure pénale ont la mission de seconder, dans l'exercice de leurs fonctions, les officiers de police judiciaire, de constater les infractions, de dresser procès-verbal et de recevoir par procès-verbal les déclarations qui leur sont faites par toute personne susceptible de leur fournir des indices, preuves et renseignements sur les auteurs et complices de ces infractions. Les agents de police judiciaire adjoints sont les agents de police municipale en vertu de l'article 21 du code de procédure pénale. Ils ne disposent pas d'une habilitation générale à dresser un procès-verbal pour constater l'infraction. Ils rendent compte de tous crimes, délits et contraventions dont ils ont connaissance sous forme de rapports adressés à leurs chefs hiérarchiques. Ces derniers, qui ont la qualité d'officiers de police judiciaire, informent sans délai le procureur de la République en lui transmettant notamment les rapports de ces agents de police judiciaire.

## □ **Les agents de l'État et des collectivités publiques**

Les fonctionnaires et agents des collectivités publiques dûment commissionnés et assermentés sont compétents pour constater l'infraction. Ainsi, l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'en parallèle des officiers de police judiciaire, peuvent constater les infractions d'urbanisme « 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 et assermentés (...) »



### **Le commissionnement**

C'est la décision de l'autorité hiérarchique habilitant l'agent à verbaliser les infractions. Elle doit être renouvelée à chaque changement de résidence administrative et/ou de domaine d'intervention (Code de l'urbanisme, Code de l'Environnement..)

### **L'assermentation**

C'est la prestation de serment devant le tribunal d'instance (Cf article R610-1 à R160-3 du Code de l'Urbanisme)

Elle est faite une seule fois pour toute la carrière de l'agent.

## **Quels sont les différents types d'infractions au code de l'urbanisme ?**

Le principe de légalité criminelle exige qu'il ne puisse y avoir de sanction de l'infraction s'il n'existe pas au préalable un texte d'incrimination. Le code de l'urbanisme prévoit les infractions et les sanctions encourues en cas de violation de la réglementation. Les infractions en urbanisme sont dans leur quasi-totalité des délits, pouvant être poursuivis devant le Tribunal Correctionnel.

Deux grandes catégories d'infractions sont prévues. :

**Les infractions aux règles de procédure et les infractions aux règles de fond**, ces deux types d'infraction pouvant se cumuler dans certains cas. Le code de l'urbanisme réprime également les infractions relatives au droit d'accès.

- Les infractions aux règles de procédure Les infractions aux règles de procédure (ou règles de forme) recouvrent par exemple :
- l'exécution de travaux en l'absence de toute demande de déclaration ou autorisation administrative (défaut de déclaration préalable, défaut de permis de construire)
  - l'exécution de travaux malgré un refus opposé par l'autorité compétente
- Les procédures les plus communément utilisées sont :
- le permis de construire : R. 421-1, R. 421-14 à 16 ;
  - la déclaration préalable : R. 421-9 à 12 ; R. 421-17 et R. 421-23 et suivants ;
  - le permis d'aménager : R. 421-19 à 22 ;
  - le permis de démolir : R. 421-27 et 28 ;

## Les infractions aux règles de fond

Une règle de fond est une disposition juridique qui édicte une norme ou habilite l'autorité administrative à prononcer un refus ou une prescription.

## □ **Les règles de fond nationales**

Donnent lieu à sanction pénale édictée à l'article L. 480-4 et les suivants du code de l'urbanisme, l'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de fond énumérées à l'article L. 610-1, à savoir :

- le règlement national d'urbanisme (L. 111-1 et L. 111-2) ;
- la règle de la constructibilité limitée (L. 111-3) ;
- l'interdiction des constructions dans les espaces non urbanisés le long des grands axes routiers (L. 111-6) ;

## □ **Les règles de fond locales :**

Est pénalement sanctionnée la méconnaissance des règles de fond locales suivantes visées à l'article L. 610-1 :

- les règles édictées par les PLU (L. 151-1 et suivants) ;
- les règles relatives à la protection des espaces naturels sensibles (L. 113-12).

Les violations aux règles de fond sont généralement plus difficiles à régulariser que les violations aux règles de procédure.

- Les infractions relatives au droit d'accès Le code de l'urbanisme prévoit que les propriétaires privés sont tenus d'autoriser l'accès à leur propriété aux personnes habilités à procéder aux contrôles de conformité (visites de récolement) ou à procéder à la constatation des infractions. L'entrave à ce droit d'accès constitue une infraction à la législation de l'urbanisme. Il s'agit de :
- l'obstacle aux fonctions d'une autorité, d'un fonctionnaire ou d'un agent administratif habilité à exercer des missions de contrôle administratif de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux (L. 480-12 ; L.461-1 ; L.461-2 ; L.461-3) ;
  - l'obstacle aux fonctions d'une autorité, d'un fonctionnaire ou d'un agent administratif habilité à exercer des missions de recherche et de constatation des infractions prévues par le code de l'urbanisme (L. 480-12 ; L.480-1 ; L.480-17)

# Quelles sont les personnes pénalement responsables des infractions d'urbanisme ?

- Les personnes physiques : utilisateurs ou bénéficiaires des travaux irrégulièrement érigés Les personnes physiques responsables sont généralement les propriétaires de l'ouvrage qui vont bénéficier directement ou indirectement d'une construction non conforme aux règles d'urbanisme. Le locataire qui bénéficie de travaux irrégulièrement réalisés par le propriétaire peut aussi être impliqué dès lors qu'il en avait connaissance.
- Les personnes morales, bénéficiaires des travaux irréguliers Les personnes morales sont des structures (sociétés ou associations) de groupements d'individus ayant un intérêt commun. Il peut s'agir aussi de personnes publiques à l'exception de l'État. La personne morale peut être responsable des infractions pénales conformément à l'article 121-1 du code pénal, sous condition que l'infraction ait été réalisée par un organe ou un représentant de la société, agissant au nom et pour le compte de la société. La responsabilité pénale des personnes morales n'empêche pas de poursuivre en même temps son dirigeant en tant que personne physique.
- Les responsables de l'exécution des travaux, les constructeurs et les différents intervenants à la construction Concernant les professionnels de la construction (les architectes, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs), ils engagent leurs responsabilités lorsqu'ils accomplissent des actes contraires à la réglementation.

□ Les sanctions encourues L'article L. 480-4 du code de l'urbanisme prévoit que les personnes mentionnées ci-dessous peuvent être punies 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 (...) 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. Les personnes morales encourent une sanction plus sévère que les personnes physiques. En vertu de l'article 131-38 du code pénal, les personnes morales encourent le quintuple de l'amende encourue par les personnes physiques ainsi que des peines complémentaires prévues à l'article L. 480-4-2 du code de l'urbanisme (interdiction d'exercer une fonction si l'activité a facilité la réalisation de l'infraction, exclusion des marchés publics, peine d'affichage de la décision, etc.).

# Comment constater l'infraction ?

La constatation d'une infraction au code de l'urbanisme est faite par les autorités compétentes ou les agents définis au paragraphe 1 de la 1ère partie.

La constatation de l'infraction est obligatoire et doit respecter un certain formalisme pour avoir une « force probante ».

Elle se traduit par l'établissement d'un procès-verbal. Le procès-verbal est un acte écrit relatant les éléments de fait qu'il a constatés personnellement dans le cadre de sa mission. Il engage sa responsabilité en cas de mauvaises informations et le contrevenant pourra contester le procès-verbal devant le juge judiciaire (seul compétent pour apprécier la régularité du procès-verbal.) Le procès-verbal est le premier acte de la procédure pénale et sert de fondement à l'arrêté interruptif de travaux. L'article 429 du code de procédure pénale, dispose que le procès-verbal n'est valable que :

- s'il est régulier en la forme ;
- son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions ;
- si son auteur ne rapporte que ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement.

# Ce que je dois vérifier et faire avant d'aller dresser procès-verbal

□ L'analyse du dossier :

Avant d'aller dresser procès-verbal, il convient d'identifier les infractions, de connaître et apprécier leur importance et leur gravité. Cela implique de déterminer :

- l'historique du dossier (autorisation/refus préalable)
- les formalités nécessaires (PC, DP, etc.)
- la réglementation applicable (RNU, PLU, PPR...)
- les possibilités de régularisation s'il y en a
- la prescription éventuelle des faits...



### La prescription d'action publique

Sauf cas particuliers, les infractions au code de l'urbanisme constituent des délits. Le délit (article 8 du Code de Procédure Pénale) est prescrit au bout d'un délai de 6 ans. En matière d'urbanisme, l'infraction est dite infraction continue. Le délai de prescription ne commence à courir que le jour où l'infraction a pris fin. Il existe aussi des infractions successives et des infractions instantanées.

**Ainsi, à compter de l'achèvement des travaux, le ministère public dispose d'un délai de 6 ans pour mettre en mouvement l'action publique, c'est-à-dire poursuivre l'auteur de l'infraction.**

Lorsque le procès-verbal de constat est valablement dressé, cela a pour conséquence d'interrompre le délai de prescription de l'action publique. **La date de clôture du PV fait courir un nouveau délai de prescription de 6 ans.**



Pour savoir quelle procédure d'autorisation ou de déclaration était requise en fonction des travaux réalisés, consulter le Cerfa 51434 07 - Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

## □ L'organisation de la visite :

Il convient d'organiser la visite sur place avec l'ensemble des personnes jugées utiles pour le dossier concerné (agent pour prise de note ou photos, forces de l'ordre en cas de danger potentiel, DDT si besoin d'expertise en urbanisme....).

D'une manière générale, il est **préférable** d'avoir l'autorisation du contrevenant pour pénétrer sur sa parcelle de manière à pouvoir établir un procès-verbal le plus précis possible.

Il faut faire attention au respect du principe de l'inviolabilité du domicile privé. Le principe constitue d'un droit fondamental et nul ne peut en être privé.

La conséquence du principe d'inviolabilité du domicile est que l'agent verbalisateur, avant de pénétrer dans une propriété privée, doit rechercher l'accord écrit de l'occupant qui sera une annexe du procès-verbal. Sur place, deux cas de figure peuvent donc se présenter :

- Cas n°1 : le contrevenant présumé autorise l'accès à sa parcelle
- Cas n°2 : le contrevenant présumé n'autorise pas l'accès à sa parcelle

➤ **Cas n°1 : le contrevenant présumé autorise l'accès à sa parcelle**

Précautions à prendre :

- Prévenir l'occupant du terrain de la date et l'heure de la visite (par lettre recommandée avec accusé de réception)
- Se faire accompagner dans les situations conflictuelles par les forces de l'ordre
- Être en possession de sa carte d'assermentation et de commissionnement à jour (ou pour les élus OPJ, carte attestant de la fonction de maire ou d'adjoint)
- S'assurer que la personne autorisant l'accès au terrain est bien habilitée à le faire (attention s'il s'agit d'un employé de l'entreprise, d'un enfant – mineur...)
- Recueillir l'autorisation écrite de pénétrer

Dès lors, vous pouvez procéder aux constatations utiles à la rédaction du procès-verbal telles que définies au § 2.3

## ➤ Cas n°2 : le contrevenant n'autorise pas l'accès à sa parcelle

- **Si l'infraction est visible depuis la voie publique :**

Il s'agit alors de vérifier par exemple :

- l'implantation d'une construction près de la route ;
- le changement de destination de l'immeuble (grange en habitation);
- la coupe ou l'abattage d'arbres...

Dans ce cas, il est possible d'exercer son contrôle sans pénétrer sur le domaine privé.

Le Procès-verbal peut alors être rédigé sur la base des éléments visibles depuis le domaine public. Certaines informations seront en revanche moins précises et devront être estimées (comme certaines mesures par exemple)

- **Si l'infraction n'est pas visible depuis la voie publique**

Par exemple, s'il s'agit de vérifier l'implantation d'une construction en pleine forêt

L'infraction n'étant pas visible depuis la voie publique, il est nécessaire de s'introduire dans la propriété pour constater l'infraction.

Le domicile d'une personne est non seulement le lieu où elle a son principal établissement, mais également tout lieu, qu'elle y habite ou non, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux. La protection du domicile s'étend aux dépendances étroites et immédiates de l'habitation comprise dans une même clôture (terrasse, piscine, jardin, garage).



Ne jamais pénétrer dans un domicile en cas de refus d'accès sous peine d'emprisonnement et 30 000 € d'amende. Dans ce cas, le constat devra se faire depuis la voie publique (ou depuis un terrain voisin sur lequel le propriétaire aura donné l'autorisation par écrit de pénétrer).

## Que faire en cas de refus d'accès ?

- Informer l'occupant du terrain qu'il commet un délit
- Lui demander de consigner par écrit son opposition à ce que l'on pénètre sur la propriété. S'il refuse, le mentionner dans le PV d'infractions
- Dresser un second PV pour OBSTACLE au droit de visite (Art. L 480-12 du CU).

L'obstacle au droit de visite est désormais sanctionné d'une amende pouvant atteindre 7 500 € et de 6 mois d'emprisonnement. Le refus d'accès constitue une infraction spécifique au regard de l'article L 480-17 qui se cumule avec l'infraction liée aux travaux illicites. Il faut alors signaler rapidement cette situation au Procureur de façon à ce qu'il autorise le Maire accompagné des forces de l'ordre à pénétrer sur la parcelle concernée.



**RAPPEL** : le maire, le fonctionnaire assermenté et commissionné ne saurait subir d'actes d'intimidation, d'outrage ou de rébellion à son encontre. Si tel est le cas, la personne responsable de ces actes serait susceptible d'encourir des peines d'amende et d'emprisonnement.

# La rédaction du procès-verbal de constatation



## Le contenu du procès-verbal

Pour être valable, le procès-verbal doit être rédigé dans les plus brefs délais après la constatation de l'infraction et contenir les éléments suivants : – Un numéro d'identification (par exemple sous la forme « PV 063 CCC AA NNN » où, CCC l'identification INSEE de la commune, AA est l'année et NNN le numéro du PV, remis à 0 chaque année dans la commune); – Toutes les feuilles doivent être numérotées et paraphées.

## □ Éléments de fait

- Date, lieu et nature de l’infraction (seule la date de constatation compte) ;
- Lieu du constat (hors ou dans propriété) ;
- Nom, prénom, qualité et adresse administrative de l’agent verbalisateur ;
- Identité et qualité des personnes présentes, autres que les contrevenants (maire, adjoint, technicien...) ;
- Déclarations éventuelles des personnes présentes ;
- Si le constat fait suite à une intervention du maire ou d’un tiers (voisin...) ;
- La description précise des faits constitutifs de l’infraction ;
- Si le constat est fait à l’intérieur d’une propriété, mention du consentement écrit de la personne.

## □ Éléments de droit

Relever les infractions les unes après les autres en les classant par nature (infraction de procédure, infraction à une règle de fond) et en indiquant pour chaque infraction :

- le texte violé (exemple article A2 de la zone Ug du PLU de la commune de...)
- le cas échéant, la date d’approbation du règlement d’urbanisme méconnu
- le(s) texte(s) d’incrimination ouvrant les poursuites (art. L 480-4 et/ou L 610-1 du CU)
- le NATINF de chaque infraction (Se référer au fichier récapitulatif des codes Natinf)

- Éléments complémentaire permettant l'établissement de la fiscalité (si possible)
  - Numéro de section et de parcelle sur laquelle est édifiée la construction;
  - Nature précise de la construction ;
  - Superficie ;
  - Date d'achèvement de la construction, si elle est connue.

- L'identification de l'ensemble des contrevenants : Les personnes susceptibles d'être poursuivies sont diverses.

On peut engager la responsabilité des personnes physiques ou morales. Cela peut-être le propriétaire du terrain, l'auteur des travaux, le bénéficiaire des travaux...

Ce peut-être le Maître d'Ouvrage mais aussi le Maître d'œuvre, l'architecte, le poseur de fenêtres, le maçon... Il faut donc indiquer sur le PV l'identité des personnes à l'encontre desquelles des poursuites sont susceptibles d'être engagées : – nom, prénom, – qualité – adresse

– s’il s’agit de sociétés privées : nom, prénom et qualité des dirigeants de droit ou de fait (éventuellement n° Siret/Siren)

□ Les annexes du procès-verbal d’infraction Il est fortement conseillé de joindre au procès-verbal des annexes. Ces annexes sont des éléments qui vont éclairer le juge sur la situation réelle des faits :

- les photographies datées (prendre sous différents angles) ;
- les photos annotées (la partie construite sans autorisation, la hauteur) ;
- la copie d’un simple courrier invitant l’auteur des travaux à se conformer à la loi ;
- un rapport relatant l’intérêt patrimonial, culturel ou naturel des lieux ;
- la référence cadastrale, le plan-masse et le plan de situation ;
- l’extrait des dispositions réglementaires applicables sur le territoire de la commune (POS, PLU, RNU, etc.) ;
- une copie de l’autorisation d’urbanisme méconnue et le cas échéant le plan des travaux ;
- l’autorisation écrite de l’occupant pour pénétrer sur les lieux. Il est recommandé de numéroter et de signer les pièces du dossier. L’angle de prise de vue des photos doit apparaître sur un plan de masse.

Si le procès-verbal a été dressé depuis le domaine public, bien veiller à proscrire toute prise de vue pouvant donner l’impression qu’une intrusion dans le domaine privé sans autorisation aurait été commise.

## **-La transmission du procès-verbal de constatation :**

Transmission du procès-verbal au parquet : L'original du procès-verbal doit être transmis au Procureur de la République en deux exemplaires originaux.

Le procès-verbal doit être accompagné d'une lettre qui va expliquer le contexte, les enjeux... ce que ne fait pas le procès-verbal, qui doit rester factuel.

La transmission se fait dans un délai raisonnable (15j/3 semaines – le temps de sa rédaction et de la récupération des documents annexes)



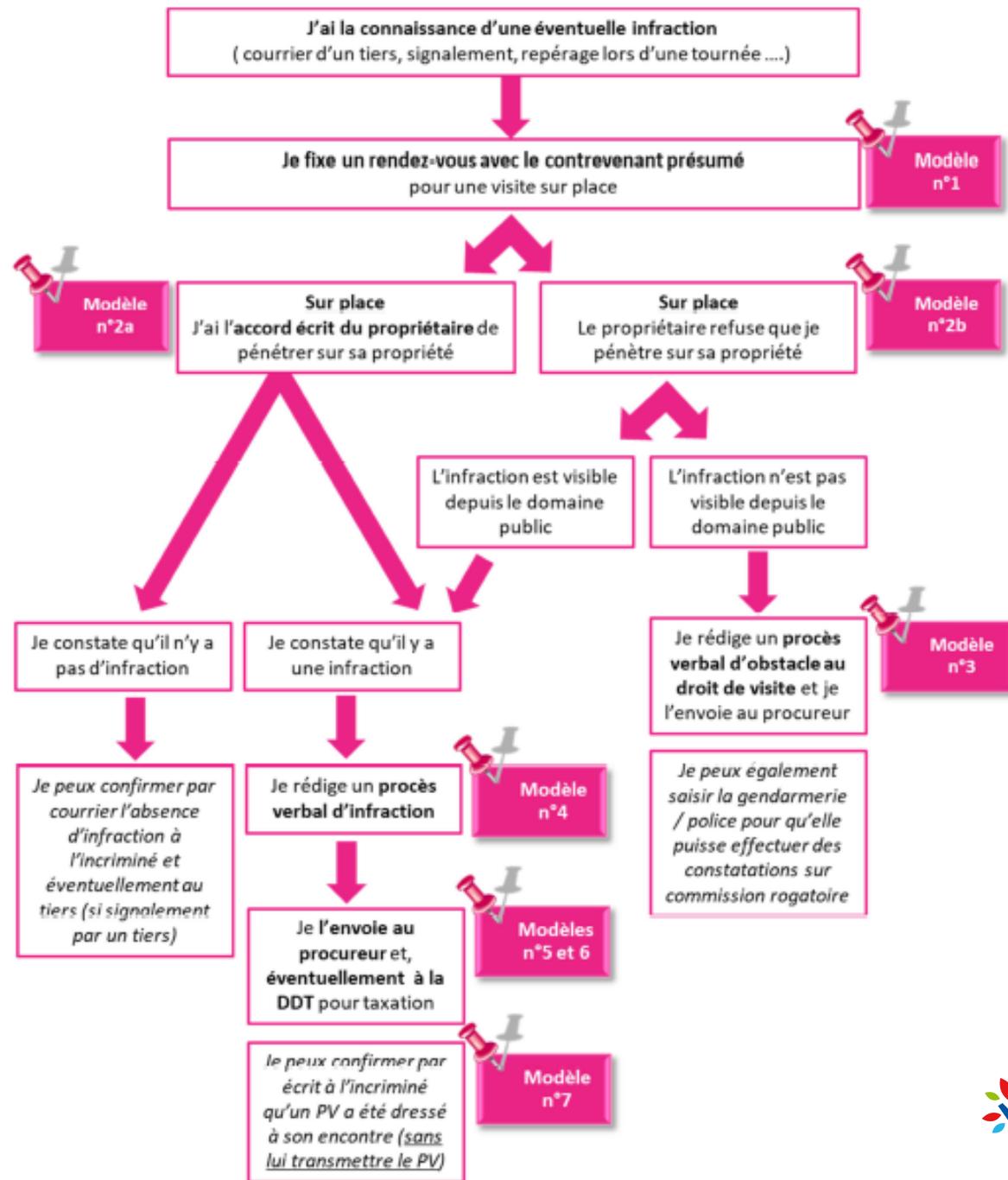
### **Communicabilité d'un PV d'infraction**

Le procès-verbal étant un acte de procédure pénale, il est soumis au secret d'instruction et d'enquête. Il n'a pas à être transmis au contrevenant ni à être signé par ce dernier, ni à un tiers (art. 11 du Code de Procédure Pénale).

Les personnes qui concourent à cette procédure sont tenues au secret professionnel, dont la violation est susceptible des peines d'emprisonnement et d'amende (art. 226-13 du Code Pénal)

Aucune transmission d'une copie du PV à l'auteur de l'infraction ou à un tiers, même si un avocat le demande, sans accord du Procureur.

La communicabilité du PV ne peut s'opérer qu'au bénéfice du contrevenant ou de son avocat, par l'intermédiaire du Procureur (art. R 155-2° du Code de Procédure Pénale).



# **Comment interrompre les travaux ?**

Pour «sauvegarder l'intérêt général» du fait de la commission d'une infraction, le maire peut et parfois doit décider de prendre des mesures conservatoires, par un arrêté motivé.

La décision d'interruption des travaux est une mesure « conservatoire », c'est-à-dire qu'elle ne constitue pas une sanction, mais elle a pour objet de :

- prévenir le préjudice causé à l'intérêt général ;
- limiter la démolition aux seuls travaux déjà réalisés et donc d'éviter une condamnation à démolition d'un bâtiment déjà achevé.

L'arrêté interruptif de travaux (AIT) ne constitue donc pas par lui-même une sanction. L'arrêté interruptif des travaux est défini à l'article L 480-2 du Code de l'Urbanisme.

# **Sous quelles conditions peut-on interrompre l'infraction au code de l'urbanisme ?**

## **□ Les conditions d'opposabilité de l'arrêté interruptif de travaux**

Conformément à l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme, l'interruption des travaux ne peut être ordonnée que sous trois conditions, cumulatives et préalables :

- Les travaux en cause doivent avoir commencé et ne doivent pas avoir été achevés (les travaux sont considérés pénalement comme achevés lorsque le bâtiment est hors d'eau et hors d'air) ;
- Au préalable, un procès-verbal doit avoir été régulièrement dressé ; Si le PV d'infraction n'est pas récent, un nouveau PV sera rédigé pour constater l'évolution des travaux.
- L'autorité judiciaire ne doit pas s'être encore prononcée sur le fondement de l'affaire.

## **□ Quelle est l'autorité compétente pour décider d'interrompre les travaux**

**irrégulièrement entrepris ?** Le maire a compétence liée pour prendre l'A.I.T. quand il s'agit de travaux réalisés sans permis de construire ou d'aménager. Le maire a un pouvoir discrétionnaire pour prendre l'A.I.T. dans les cas d'infractions autres que des travaux sans permis. L'A.I.T. est pris au nom de l'État et entraîne la responsabilité de ce dernier. C'est pourquoi le Préfet dispose d'un pouvoir hiérarchique soit pour prendre lui-même l'A.I.T., soit pour le retirer. □ Dans quels cas le maire DOIT il impérativement interrompre les travaux (compétence liée) L'article L. 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme, prévoit les hypothèses où le maire a l'obligation d'ordonner l'interruption des travaux, dès lors que le procès-verbal constate que les travaux ont été réalisés notamment : – sans permis de construire – sans permis d'aménager

Le maire est également tenu de prendre un AIT lorsque les travaux continuent malgré une décision de suspension ou d'annulation de l'autorisation d'urbanisme par le juge. Dans les autres cas, le maire a un pouvoir discrétionnaire quant à l'opportunité de prendre un AIT, notamment pour des travaux faits sans déclaration préalable.

La procédure contradictoire préalable à l'AIT Les articles L. 121-1, L. 121-2 et L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration prévoient que l'AIT est une mesure de police qui nécessite le respect du principe du contradictoire, sauf cas d'urgence. Cette condition est remplie lorsque la poursuite des travaux aura pour conséquence de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ou lorsque la poursuite porte atteinte aux droits des tiers. Le maire doit justifier l'urgence dans l'AIT. Les articles L. 211-2 et L. 211-3 du code des relations entre le public et l'administration prévoient que toute décision administrative devra être motivée. Les mesures de police administrative ne peuvent légalement être délivrées qu'après avoir mis l'intéressé à même de présenter ses observations. Le contradictoire, c'est la possibilité qui est offerte au contrevenant de présenter sa défense contre les incriminations dont il fait l'objet. Cette procédure permet de connaître les moyens de défense, de sécuriser l'acte interruptif des travaux et de légitimer des poursuites en cas de persistance délictueuse. La procédure contradictoire consiste à informer le mis en cause : – 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 ; – lui préciser le délai dont il dispose pour faire ses observations (délai de 15 jours voire moins en fonction de l'état d'avancement ou d'accélération des travaux) ; – enfin, indiquer qu'il peut se faire assister ou représenter par un mandataire de son choix.



### L'importance de la procédure contradictoire

L'absence du contradictoire aura pour conséquence l'annulation de l'arrêté du maire, dès lors que les travaux en cause ne présentaient pas un risque pour la sécurité et la salubrité publiques imposant une procédure d'urgence, sauf en compétence liée.

## **La rédaction de l'AIT**

□ L'arrêté doit répondre à l'exigence de motivation L'article L. 480-2 du code de l'urbanisme exige un « arrêté motivé » du maire pour ordonner l'interruption des travaux. La motivation requise doit, selon une jurisprudence constante, être suffisante sous peine d'annulation.

L'arrêté interruptif de travaux doit donc être motivé en DROIT et en FAIT et viser :

- le procès-verbal relevant l'infraction ;
- les dispositions du code violées ;
- la procédure contradictoire.

De plus l'arrêté d'interruption des travaux doit :

- expliquer en quoi il y a une infraction ;
- ne pas être une simple reprise de l'article L. 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme ;
- préciser les considérations de fait et de droit justifiant la prise d'une telle décision ;
- démontrer, si nécessaire, que la continuation des travaux peut entraîner des préjudices particuliers - si une telle mesure n'était pas prise en temps utile ;
- indiquer les délais et les voies de recours. L'article L. 480-2 du code de l'urbanisme exige également qu'une copie de l'arrêté du maire soit «transmise sans délai au ministère public». L'arrêté d'interruption des travaux doit également être notifié au contrevenant, avec lettre recommandée avec avis de réception ou remis contre signature. Le contrevenant peut contester l'AIT devant le Tribunal Administratif qui peut prononcer la main levée de l'AIT



Il est conseillé de prendre des photos des travaux au moment de l'AIT

# La transmission de l'AIT

L'AIT sera transmis au Procureur. Il pourra également être transmis :

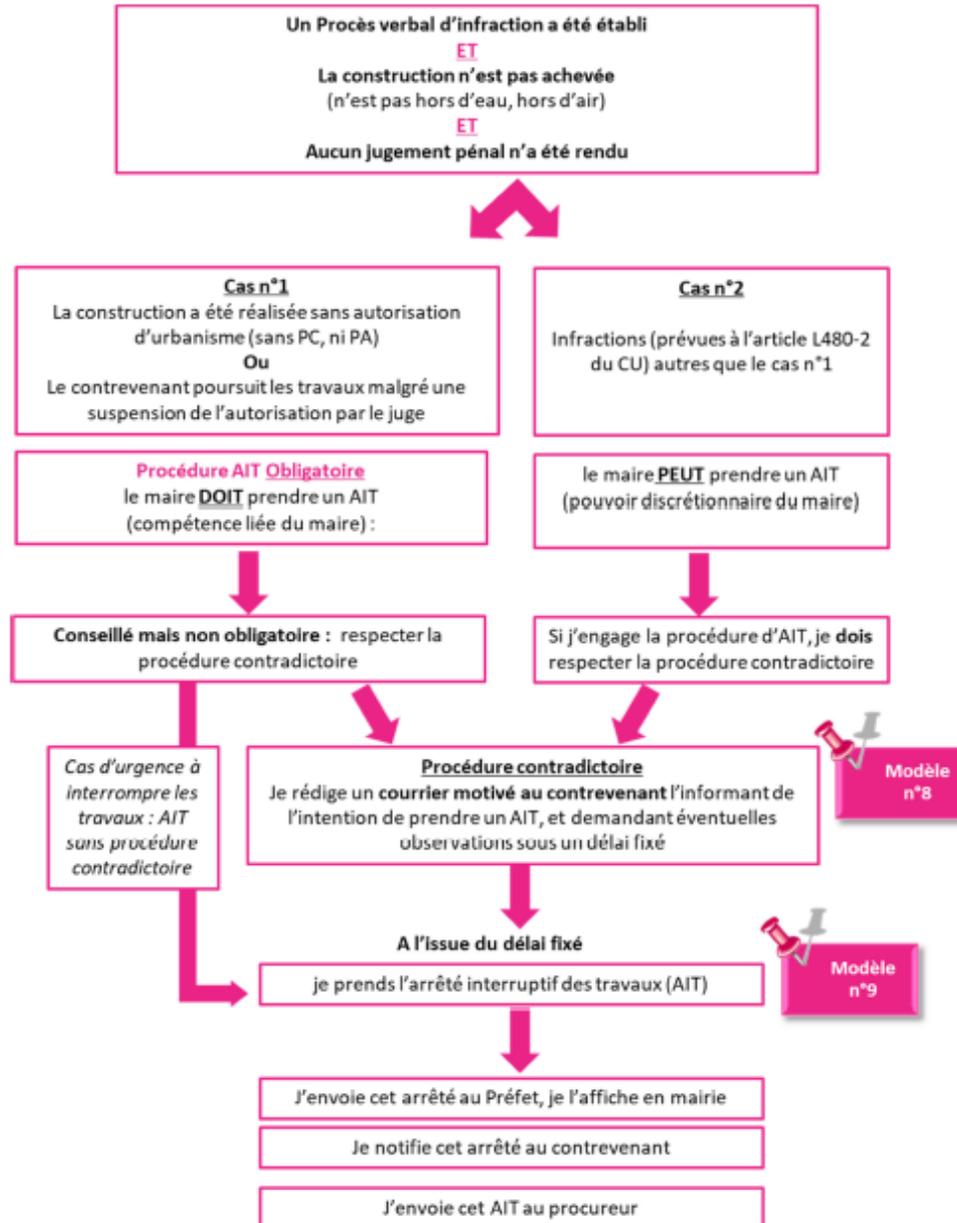
- à la DDT
  - à la gendarmerie ou PN
  - aux entreprises présentes sur le site ainsi qu'à toute autre personne concernée.
- L'arrêté sera affiché en Mairie et sur le terrain (visible du domaine public).

En cas opposition du propriétaire, un affichage sera réalisé en bordure du terrain sur le domaine public.

Les Conséquences du non-respect d'un AIT La poursuite de travaux en dépit de l'AIT constitue une nouvelle infraction, distincte de l'infraction d'urbanisme initiale (L 480-3 du CU). Un nouveau PV devra donc être dressé et transmis au Procureur sans délai. Les sanctions pénales sont :

- une amende de 75 000 €
- une peine de trois mois d'emprisonnement.

## L'arrêté interruptif des travaux : Logigramme de la procédure



# Les suites données après la transmission du procès-verbal

## L'instruction pénale

- L'instruction par le parquet : Le procès-verbal est un acte de procédure pénale. Une fois dressé, il fait l'objet d'une transmission au ministère public. Cette transmission du procès-verbal de constatation déclenche la phase judiciaire du traitement de l'infraction. Le Procureur peut diligenter une enquête préliminaire afin d'éclairer le parquet sur ce dossier. Pour ce faire, les officiers ou agents de police judiciaire peuvent procéder à des auditions (contrevenant, unité territoriale...), effectuer un transport sur les lieux... Après enquête, le dossier est retourné au Parquet. Le Procureur peut alors saisir la mairie et/ou la DDT après enquête pour une demande d'avis complémentaire sur des nouveaux éléments dans le cadre d'un « soit transmis »
- Suites données par le parquet : Quand le Procureur estime avoir suffisamment d'éléments sur les faits et la constitution de l'infraction et pour apprécier l'opportunité des poursuites, il peut alors décider :
  - de classer sans suite le dossier (cette décision n'est pas définitive tant que le délai de prescription n'est pas échu)
  - d'engager une médiation pénale (classement sous condition de régulariser)
  - d'engager des poursuites devant le Tribunal Correctionnel

## – L’instruction fiscale

L’action publique est distincte de la procédure d’amende fiscale. La procédure fiscale peut aller à son terme même si la procédure pénale est interrompue par un classement sans suite, une régularisation (démolition par exemple...) Il n’y a pas de procès-verbal fiscal proprement dit. Le procès-verbal qui constate l’infraction en urbanisme sert de base à la taxation (taxe d’aménagement et redevance d’archéologie préventive) Lorsque la réalisation de constructions en infraction aux dispositions du code de l’urbanisme est constatée, la liquidation des différentes taxes d’urbanisme dont elles sont normalement passibles est effectuée par la DDT. En cas de construction ou d’aménagement sans autorisation, ou en infraction aux obligations résultant de l’autorisation de construire ou d’aménager, le montant de la taxe ou de complément de taxe due est assorti d’une pénalité de 80 % du montant de la taxe. Cette pénalité ne peut être prononcée avant l’expiration du délai de trente jours à compter de la notification du document par lequel l’administration a fait connaître au contribuable concerné la sanction qu’elle se propose d’appliquer, les motifs de celles-ci et la possibilité dont dispose l’intéressé de présenter dans ce délai ses observations (article L331-23 du code de l’urbanisme).

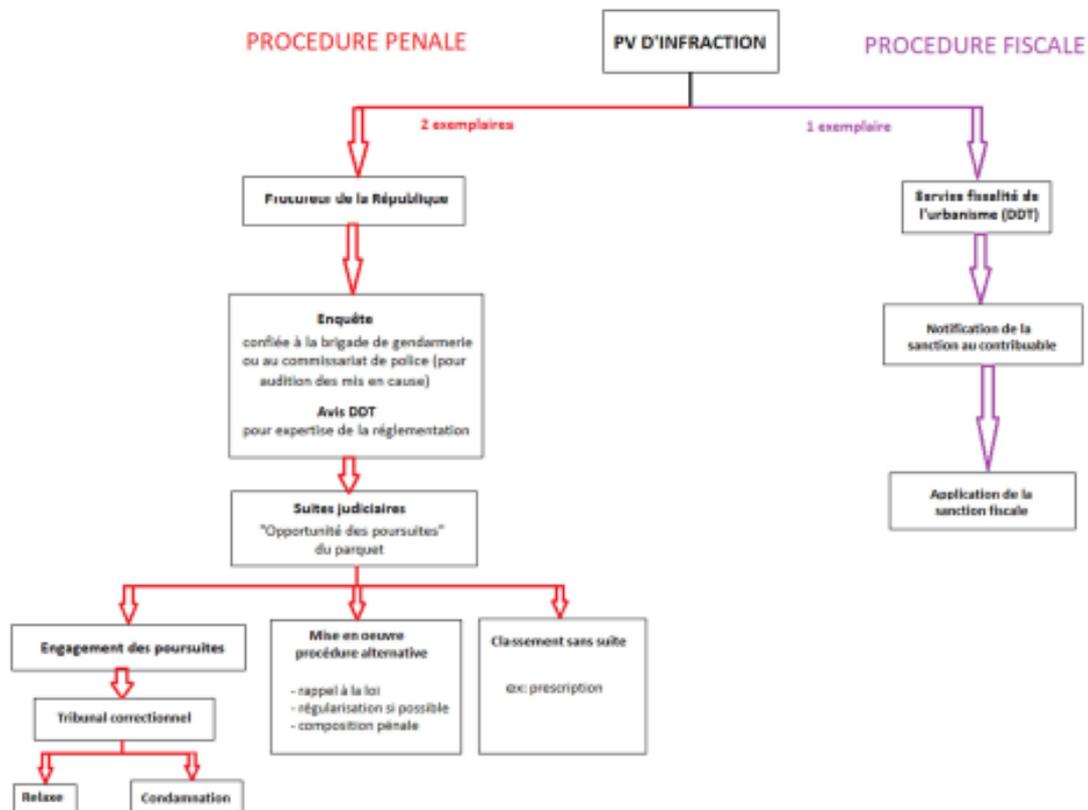
Schéma simplifié du circuit d’un procès-verbal établi par le maire Transmission du PV au service fiscalité de la DDT: La transmission d’une copie du PV au service de la DDT chargé de la



## Transmission du PV au service fiscalité de la DDT:

La transmission d'une copie du PV au service de la DDT chargé de la fiscalité de l'urbanisme, accompagné de la lettre expliquant le contexte et enjeux adressé au procureur permet donc d'initier la procédure de recouvrement.

### Schéma simplifié du circuit d'un procès-verbal établi par le maire



Modèle n° 1  
Courrier de prise de rendez-vous pour contrôle des travaux



Madame, Monsieur,

Vous êtes bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme (PA/PC/DP) n° ... délivrée le ..., vous autorisant à réaliser des travaux *[préciser la nature des travaux]* sur un bâtiment situé *[lieu]*..... Or, il m'a été rapporté que ....*[éléments de contexte éventuels]*.

Ou

Vous n'êtes pas bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme vous permettant de réaliser des travaux *[préciser la nature des travaux]* sur un bâtiment situé *[lieu]*. Or, il m'a été rapporté que ....*[éléments de contexte éventuels]*.

Le chantier étant toujours en cours / Ou étant achevé depuis moins de 6 ans, j'entends exercer le droit de contrôle prévu par les dispositions des articles L.461-1 et L.480-17 du Code de l'urbanisme :

*Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.*

*Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux.*

Afin de contrôler la construction réalisée, je vous informe que je me rendrai sur place :

- le ..... à ...h...

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer si cette date vous convient ou, à défaut, de me faire part de vos disponibilités par retour de courrier.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que l'obstacle au droit de visite des constructions, constitue un délit pénal défini par les articles L.480-12, L.480-17, L.461-1 du Code de l'urbanisme, réprimé par l'article L.480-12 du Code de l'urbanisme.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, madame, monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

Modèle n°2a  
Autorisation de pénétrer sur une propriété privée



Je, soussigné(e), [NOM et Prénom]

propriétaire du terrain sis,

parcelle cadastrée

sur le territoire de la commune de

AUTORISE expressément

Monsieur/Madame

Agent commissionné(e) et assermenté(e) de [dénomination administrative du service auprès duquel l'agent verbalisateur est rattaché],

ou

Monsieur/Madame le Maire de ....., Officier de Police Judiciaire [ou adjoint au Maire]

accompagné(e) par Monsieur/Madame .....

À pénétrer sur ma propriété et opérer les vérifications et constatations jugées utiles.

Je reconnais avoir pris connaissance des dispositions des articles L461-1 et L480-12 du Code de l'urbanisme, relatifs au droit de visite et de communication et de l'article L462-2 relatif à la visite de récolement.

Je reconnais avoir pris connaissance des dispositions de l'article L480-17 du Code de l'urbanisme relatif à la recherche et à la constatation des infractions.

Signature

précédée de la mention « Lu et approuvé », le

**article L461-1** : Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux.

**article L462-2** : L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire. Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux. Les visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux sont soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 461-1 et des articles L. 461-2 et L. 461-3.

**article L480-12 :** *Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues au chapitre Ier du titre VI du présent livre ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.*

**article L480-17 :** *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.*

Modèle n°2b  
Refus d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée

Je, soussigné(e), *[NOM Prénom]*

propriétaire du terrain sis,

parcelle cadastrée

sur le territoire de la commune de

**n'autorise pas**

Monsieur/Madame .....

Agent commissionné(e) et assermenté(e) de *[dénomination administrative du service auprès duquel l'agent verbalisateur est rattaché]*,

ou

Monsieur/Madame le Maire de ....., Officier de Police Judiciaire *[ou adjoint au Maire]*

accompagné par Monsieur/Madame .....

**À pénétrer sur ma propriété** et opérer les vérifications et constatations jugées utiles.

Je reconnais avoir pris connaissance des dispositions des articles L461-1 et L480-12 du Code de l'urbanisme, relatifs au droit de visite et de communication et de l'article L462-2 relatif à la visite de récolement.

Je reconnais avoir pris connaissance des dispositions de l'article L480-17 du Code de l'urbanisme relatif à la recherche et à la constatation des infractions.

Signature

précédée de la mention « Lu et approuvé », le

***article L.461-1.** Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.*

*Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux.*

***article L.462-2.** L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire. Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux. Les visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux sont soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 461-1 et des articles L. 461-2 et L. 461-3.*

**article L.480-12** : *Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues au chapitre Ier du titre VI du présent livre ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.*

**article L.480-17** : *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.*

**Modèle n°3**  
**Procès-verbal d'infraction « obstacle au droit de visite »**

Je soussigné(e), *[nom prénom – fonction - adresse administrative]*, ayant prêté serment et porteur de ma commission, rapporte les opérations suivantes que j'ai effectuées.

Qu

Je soussigné(e), *[nom prénom – Maire de la commune de .....]*, officier de police judiciaire, rapporte les opérations suivantes que j'ai effectuées.

**Préambule**

Le ..... , à h ..... , certifie m'être présenté(e) à Monsieur/Madame *[nom – prénom et qualité des propriétaires et éventuellement des occupants ou de l'entreprise et de ses dirigeants]* à l'adresse suivante :

Adresse :

Parcelle :

Cette visite avait pour but de vérifier la conformité des travaux entrepris suite à l'autorisation n°..... accordée par .....le ....., conformément au droit de visite prévu à l'article L 461-1 du code de l'urbanisme.

Qu

Cette visite avait pour but de constater des travaux réalisés sans autorisation conformément à l'article L 480-17 du code de l'urbanisme.

**Constatation**

Monsieur/Madame m'a informé(e) de son refus de me laisser pénétrer sur la propriété qu'il occupe.

**Clôture du procès-verbal**

Cet obstacle au droit de visite constitue une infraction réprimée par l'article L 480-12 du code de l'urbanisme.

J'en dresse procès-verbal.

Fait et clos à .....le..... .

*[Fonction]*

*[Prénom et nom]*

Nombre de pages : .....

Pièces jointes au présent procès-verbal :

Plan de situation

Refus écrit du propriétaire

Modèle n°4  
Procès-verbal d'infraction

PV n° 063 CCC AA NNN

Je soussigné, Monsieur/Madame ....., maire de la commune de ....., officier de police judiciaire, rapporte les opérations suivantes que j'ai effectuées.

**Préambule**

Je me suis déplacé(e), en compagnie de Monsieur/Madame ....., [qualité], le ....., à ..... h....., à l'adresse suivante :

*[Adresse et description du lieu du constat de l'infraction],*

Sur Qu à proximité immédiate de) la parcelle cadastrée section ..... numéro n°, propriété de Monsieur/Madame ....., domicilié *[adresse]* sur la commune de ..... (annexe 1)

Le terrain est situé en zone agricole/naturelle/urbaine.... du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de..... (annexe 2).

Qu en zone constructible/zone inconstructible de la Carte Communale de la commune de.....

Qu dans la partie urbanisée/en dehors des parties urbanisées de la commune de ..... *[éventuellement soumise à la Loi Montagne/Loi Littoral]*

Le constat a été fait depuis la parcelle section.....numéro n°.....

Qu depuis le domaine public au droit de la parcelle section .....numéro n°.....(annexe 3)

*[Préciser également les zonages particuliers : PPR, Natura 2000, monuments historiques...]*

**Constatation**

J'ai constaté sur la parcelle concernée :

La présence d'une construction, constituée de *[décrire le type de construction]* (annexe 5)

Caractéristiques de la construction :

Longueur : environ [xx] mètres

Largeur : environ [xx] mètres

Hauteur : environ [xx] mètres

Surface de plancher estimée : [xx] m<sup>2</sup> (surface close et couverte – construction achevée)

Aspect extérieur : ouvertures (portes, fenêtres), toiture, matériaux.....  
Eventuels aménagements extérieurs.....

La construction a été édifée avec/sans autorisation d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme en vigueur en zone [préciser la zone U/A/N...]. du PLU de la commune de.....n'autorisent pas ces travaux. En effet, l'article [xx] du règlement de la zone [U/A/N....] dispose que :

#### Identité du contrevenant présumé

Le procès-verbal est dressé à l'encontre de Monsieur/Madame .....domicilié [adresse] sur la commune de ..... propriétaire de la parcelle section n°..... et auteur présumé des travaux.

#### Clôture du procès-verbal

Les faits ci-dessus mentionnés sont constitutifs des infractions suivantes :

- Infractions pour défaut de procédure (absence de PC / DP.....)

Exemple : Article L 421-1 du code de l'urbanisme : Travaux non autorisés par un permis de construire (code NATINF 341), réprimés par l'article L 480-4 et suivants dudit code.

- Infractions pour non-respect des règles d'urbanisme applicables

Exemple : Article L.610-1 ; article L.151-2 et suivants du code de l'urbanisme : Infraction aux dispositions du plan local d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols par une personne physique (code NATINF 4572), réprimés par les articles L 610-1 et suivants dudit code.

(Se référer au fichier récapitulatif des codes Natinf)

J'en dresse procès-verbal.

Fait et clos à ..... le .....

Le Maire [+ préciser Nom et prénom]

Pièces jointes annexées au présent procès-verbal :

Annexe 1 : Plan de situation de la parcelle, lieu de l'infraction (IGN/vue aérienne)

Annexe 2 : Extrait plan local d'urbanisme : extrait du plan de zonage, du règlement (et toute autre pièce utile du PLU)

Annexe 3 : Lieu depuis lequel les constatations ont été faites (domaine public / propriété privée)

Annexe 4 : Planche photographique avec indication de l'angle de prise de vue

Annexe 5 : Schéma de la construction observée avec dimensions

Annexe 6 : Autorisation/refus de pénétrer

Modèle n°5  
Lettre d'envoi du procès-verbal au Procureur

Mairie de .....

Monsieur le Procureur de la République  
Tribunal de Grande Instance de Clermont-Ferrand  
16, place de l'Étoile  
CS 20005 63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

Affaire suivie par : .....

Tel / Courriel : .....

**Objet :** Transmission d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme

M. – Mme ..... commune de .....

**Pièce jointe:** Un procès-verbal en original

*\*Si la constatation a été effectuée à l'intérieur d'une propriété privée, joindre impérativement l'accord signé de l'occupant.*

Je vous prie de trouver ci-joint un procès-verbal (dressé par un agent de mes services) à l'encontre de Monsieur/Madame ..... propriétaire/locataire d'un terrain cadastré n° ....., sis ..... *[Adresse géographique]*

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 Monsieur/Madame .....

Le Maire,

*[Signature]*

*[Prénom + NOM]*

Modèle n°6  
Lettre d'envoi du procès-verbal au service en charge de la fiscalité de la DDT

OBJET : Transmission du Procès-verbal n°..... , pour liquidation de la taxe d'aménagement

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint un procès-verbal d'infraction à la législation du code de l'urbanisme dressé à l'encontre de Monsieur/Madame..... , domicilié [adresse], sur la commune de ..... , concernant la construction d'un bâtiment d'une surface d'environ [xx] m<sup>2</sup>, sur la parcelle cadastrée section .....n°.....située sur le territoire de la commune de.....

Je vous remercie de bien vouloir procéder à la liquidation de la taxe d'aménagement applicable à cette construction comme défini à l'article L331-23 du code de l'urbanisme.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Maire de

Pièce jointe : Procès-verbal n° .....

Modèle n°7  
Lettre d'information au contrevenant



Mairie de .....

[Adresse]

M. ou Mme .....

[Adresse du contrevenant]

Affaire suivie par :

Tel :

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Madame, Monsieur,

Par procès-verbal en date du ...../...../....., j'ai constaté Ou un agent assermenté de mes services a constaté la réalisation de..... [Énumérer les travaux constatés sur le procès-verbal] sur votre propriété [la parcelle n° .....] située ..... [Adresse des travaux].

Cette réalisation n'a fait l'objet d'aucune autorisation Ou n'est pas conforme à l'autorisation d'urbanisme (PA/PC/DP) 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 susvisé ont fait l'objet d'un enregistrement informatique.

Conformément à la loi « informatique et liberté » 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,

[Signature]

[Prénom + NOM]

Modèle n°8  
Lettre au contrevenant dans le cadre de la procédure contradictoire AIT

Mairie de .....

[Adresse]

M. ou Mme .....

[Adresse du contrevenant]

Affaire suivie par :

Tel :

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Madame, Monsieur,

Par procès-verbal en date du ...../...../....., il a été constaté que vous exécutez sur un terrain sis... [adresse des travaux] cadastré section... n°...des travaux non conformes à l'autorisation d'urbanisme (PA/PC/DP) n°... accordée le...Ou des travaux sans autorisation [Choisir la proposition adéquate]

En application de l'article L 480-1 al. 4 du code de l'urbanisme, un procès-verbal a été transmis au procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance de Clermont-Ferrand.

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

-Détaillez les travaux irréguliers constatés sur le terrain ;

-Indiquer la/les infraction(s) pénale(s) constaté(es) en l'espèce (p.ex : infraction aux dispositions du PLU, exécution de travaux non autorisés par un permis de construire...) en précisant, pour chaque infraction relevée, le n° NATINF correspondant à l'infraction (ces éléments figurent dans votre PV).

J'ai l'honneur de vous informer que, suite aux infractions au code de l'urbanisme qui ont été constatées à votre encontre, je vais procéder à l'édition d'un arrêté interruptif de travaux (AIT), conformément aux dispositions de l'article L.480-2 -alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L122-1 du code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté ne peut être édicté qu'après la mise en oeuvre d'une procédure contradictoire.

Par conséquent, en votre qualité de bénéficiaire des travaux constatés, je vous invite à présenter vos observations écrites ou orales préalablement à l'édition de l'arrêté interruptif de travaux qui est envisagée **dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente.**

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.

Le Maire,

[Signature]

[Prénom + NOM]

Modèle n°9  
Arrêté interruptif de travaux

Le Maire de ..... [Commune] au nom de l'État,

Vu l'article L 2212-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme/ du patrimoine/ de l'environnement articles [XX]

L'article L 480-2 peut toujours être cité, les autres articles seront cités selon les cas :

-travaux effectués sans autorisation d'urbanisme : L 480-4 associé à L 421-1 (permis de construire) ou L421-2 (permis d'aménager) ou L421-3 (permis de démolir) ou L 421-4 (déclaration préalable)

-travaux effectués en violation du Règlement National d'Urbanisme : L 111-1, R. 111-1

-travaux effectués en violation du PLU : L610-1

-des articles du code du patrimoine ou de l'environnement peuvent également être cités (protection des monuments historiques, zone classée, etc.)

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou CC) de la commune de ... approuvé le... Révisé le... modifié le...

Vu le procès-verbal d'infraction(s) dressé le .../.../... par... [Nom et fonction de l'agent verbalisateur]

Vu la lettre de procédure contradictoire en date du... réceptionnée par Monsieur/Madame..... le... [Date] l'invitant à produire ses observations dans un délai de 15 jours,

Vu les observations produites par Monsieur/Madame..., le... [Date] /Maître X..., avocat de Monsieur/Madame..., le... [Date]

**OU** Vu l'absence d'observations de Monsieur/Madame... dans le délai précité

Considérant que les travaux ..... [Description précise des travaux]

Considérant [selon le cas] :

- qu'une construction sise ..... [localisation exacte] parcelle cadastrée section... n°... 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 situé à ..... [localisation exacte] parcelle cadastrée section... n°... ont été entrepris ;
- que, malgré l'opposition à la déclaration de travaux formulé le .../.../... par le maire ou le Préfet, des travaux ont été entrepris à ..... [localisation exacte] parcelle cadastrée section..... n°.....;
- que les travaux entrepris à ..... [localisation exacte] parcelle cadastrée section... n°... objet du permis de construire/de la déclaration préalable n° ..... délivré le .../.../... par : le Préfet du Puy-de-Dôme; le Maire de ..... [Commune] au nom de la commune/au nom de l'État ne sont pas conformes au permis de construire délivré.
- que les travaux entrepris à ..... [localisation exacte] parcelle cadastrée section... n°... objet du permis de construire n° ..... délivré le .../.../... par : le Préfet du Puy-de-Dôme; le Maire de ..... [Commune] au nom de la commune [Du ou nom de l'État] ont été 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 le cas]* :

- en violation des articles ..... *[du plan local d'urbanisme, du PLU, 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 la protection des monuments naturels et des sites

*NOTA : 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 l'article L 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme fait obligation d'interrompre lesdits travaux. *[en cas de travaux réalisés sans autorisation administrative préalable]*

Considérant qu'il y a urgence compte tenu de ce que... *[Justifier de manière précise en quoi consiste l'urgence : atteinte grave au caractère historique et esthétique des lieux, atteinte grave à l'environnement, mitage de la zone...]*

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

Considérant que les travaux ne sont pas interrompus.

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** : ..... [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° ..... sise ..... [Même adresse ou préciser si 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 Clermont-Ferrand.

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

Fait à ..... [Lieu] le ...../...../..... [Date d'édition  
de l'arrêté interruptif de travaux]

**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 scelles.

**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 Clermont-Ferrand d'un recours contentieux par voie postale [ 6 Cours Sablon – CS90129 – 63 033 Clermont-Ferrand Cedex 1 ] ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » accessible depuis le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

# Le Recours gracieux : ses effets

Le recours gracieux oblige l'administration à statuer sur la situation, explicitement ou implicitement.

Si vous avez **un intérêt à agir**, vous pouvez exercer un *recours gracieux* : *Recours amiable d'un administré auprès de l'autorité administrative qui a pris une décision qu'il conteste et dont il demande le réexamen* auprès de la mairie qui a délivré l'autorisation ou faire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Le recours gracieux étant un recours administratif, le silence gardé pendant plus de 2 mois par l'autorité compétente vaut décision de rejet ([article L. 411-7](#) du Code des relations entre le public et l'administration).

Un réexamen du dossier est réalisé et l'autorité compétente confirme ou revoit sa position en fonction

En cas de refus, il existe d'autres alternatives :

- 1) le **recours hiérarchique** (saisine de l'organisme supérieur à celui qui a pris la décision qui peut procéder au réexamen de la demande) ;
- 2) le **recours contentieux** (devant le tribunal administratif compétent).

Le recours contentieux est une procédure judiciaire. Il faut donc s'attendre à un certain délai avant le rendu d'une décision.

Le recours s'effectue devant le tribunal administratif.

Il s'agit d'un *recours en annulation* (de la décision) pour lequel il n'est pas obligatoire de recourir à un avocat.

Il faut saisir le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à partir de l'affichage de l'autorisation sur le terrain.

Si l'autorisation n'est pas affichée sur le terrain, elle peut être contestée pendant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Il est également possible de saisir le tribunal dans les 2 mois suivant le rejet du recours gracieux auprès de la mairie.

## Précisions sur l'intérêt à agir...

Des requérants demandent au juge l'annulation pour excès de pouvoir l'arrêté par lequel un maire a accordé un permis de construire un ensemble commercial d'une surface de vente de 5 800 m<sup>2</sup> sur le territoire de la commune.

Comment le juge apprécie-t-il l'intérêt à agir des requérants ?

Il rappelle que tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, doit préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

Le défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, doit quant à lui apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie alors la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci.

Il précise qu'eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

En l'espèce, l'un des requérants est propriétaire d'un terrain non construit situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet litigieux. L'autre requérant est propriétaire d'un équipement commercial situé à moins de 150 mètres de ce terrain. Pour le juge, ce ne sont pas des voisins immédiats du projet. De plus, ces deux requérants se bornaient à faire valoir la proximité de leurs terrains et les nuisances susceptibles d'être causées par le projet, sans apporter d'éléments suffisamment précis de nature à établir qu'il en serait résulté une atteinte directe aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien, sur lesquelles elles n'avaient apporté aucune précision. Le juge n'a pas commis d'erreur en estimant qu'ils ne justifiaient pas d'un intérêt leur donnant qualité à demander l'annulation du permis de construire litigieux.

# Définition de la procédure de retrait d'un permis de construire

Elle permet à votre mairie de retirer son accord si elle se rend compte, après son obtention, que votre autorisation d'urbanisme est illégale. Une fois définie comme illégale et retirée, votre autorisation d'urbanisme est considérée comme n'ayant jamais existé.

# Les conditions d'une procédure de retrait

Cette procédure, pour la plupart du temps, est peu connue aux yeux du grand public et arrive comme un cheveu sur la soupe.

Le demandeur pense pouvoir commencer les travaux dès le recours des tiers passé mais en fait, il n'en est rien !

Quelques points importants à ne pas oublier :

L'administration a **3 mois** après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme pour pouvoir la retirer.

La procédure doit être **contradictoire**. Ce qui veut dire que la mairie doit laisser au demandeur bénéficiaire d'un délai suffisamment long pour faire vos observations sur ce retrait. Celui-ci commence à compter de la réception du courrier indiquant le retrait de votre autorisation d'urbanisme.

Pour cela le demandeur doit recevoir une lettre recommandée avec avis de réception.

Il a jusqu'à **15 jours** pour faire part de vos remarques.

Ce cas arrive rarement mais peut se produire à tout instant !

Il peut s'agir d'une mauvaise interprétation des réglementations d'urbanisme, d'un oubli de la part de l'instructeur ou un changement du PLU lors de l'instruction.

Comme vous pouvez le voir, bon nombre de choses peuvent rentrer en compte.

C'est pour cette raison que qu'il faut conseiller au bénéficiaire de l'autorisation d'être patient avant de débiter ses travaux !

### **Attention :**

Tout comme pour la procédure de retrait, il faut faire attention au **délai de recours des tiers pour un permis de construire**. Ce délai commence une fois votre panneau installé alors que la procédure de retrait prend effet une fois l'autorisation délivrée.

Ne pas se précipiter pour commencer les travaux et attendre que tous ces délais soient enfin terminés !

## COMMENT LIMITER LES RISQUES DE CONTENTIEUX MOYENS DE LEGALITE EXTERNE : Vice de forme et procédure Incompétence

Mise en œuvre des dispositions de la loi du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs :

- **Bien motiver les refus** : Il faut que le pétitionnaire à la lecture de la décision, puisse comprendre clairement et précisément en quoi son projet n'est pas conforme à la règle.

- **Bien motiver les sursis à statuer.**

- Vérifier la compétence de l'auteur de l'acte :

Ne pas faire signer le représentant de l'Etat à la place du Maire ou inversement le Maire signe à la place du Prefet.

**RAPPEL : articles L 422-1, L 422-2, R 422-2 du Code de l'urbanisme.**

- L'adjoint au Maire n'a pas systématiquement délégation de signature.
- Toujours vérifier les délégations de fonction, les délégations de signature (ne pas oublier leur affichage et la transmission à la Préfecture).

RAPPEL : Dans les communes de + 3500 habitants, les arrêtés portant délégation de signature doivent être insérés dans le recueil des actes administratifs.

- Application des dispositions de l'article 4 de la loi du 12 avril 2000 :

*« Toute décision prise par l'une des autorités administratives mentionnées à l'article 1 comporte, outre la signature de son auteur, la mention, en caractères lisibles du nom, prénom et de la qualité de celui-ci ».*

- Respect des formalités substantielles :
- Une formalité substantielle étant obligatoire, son absence entraîne l'annulation de l'acte.

## PROBLEME

Le législateur a entendu éviter la confusion entre les activités privées des conseillers municipaux et leurs responsabilités publiques. Si la séparation instituée par la loi paraît claire, le juge administratif interprète cette disposition avec pragmatisme.

Plus généralement, un ensemble de dispositions encadre les différentes situations de conflit d'intérêts auxquelles peuvent faire face les élus locaux, notamment depuis la publication des lois relatives à la transparence de la vie publique et aux élus locaux dans l'exercice de leur mandat.

Les dispositions de l'article 1er de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique prévoient d'une manière générale que *« les personnes titulaires d'un mandat électif local ainsi que celles chargées d'une mission de service public exercent leurs fonctions avec dignité, probité et intégrité et veillent à prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts. »*

Aux termes de l'article L. 422-7 du code de l'urbanisme :

« Si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour prendre la décision. ».

Le maire est tenu d'exercer pleinement sa compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. Il n'en va autrement, réserve faite de l'hypothèse où cette autorité a délégué ce pouvoir à un adjoint dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales ou de l'application des règles de suppléance, que lorsque le maire se trouve dans le cas prévu à l'article L. 422-7 précité du code de l'urbanisme.

Dans cette dernière hypothèse le conseil municipal, après s'être assuré que le maire est effectivement intéressé au projet, est tenu de désigner en son sein, par délibération spéciale, un conseiller municipal pour prendre la décision sur l'autorisation d'urbanisme sollicitée.

Une société civile immobilière (SCI) a déposé une demande de permis de construire en vue de l'agrandissement d'un bâtiment pour créer un local commercial. Le maire lui a délivré le permis sollicité, lequel a fait l'objet d'un permis modificatif portant sur l'aménagement extérieur et l'emprise foncière du projet. La société locataire de l'immeuble dont l'agrandissement est prévu a demandé au tribunal administratif d'annuler l'arrêté du maire et la décision implicite rejetant son recours gracieux. Les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'[article R. 423-1 du code de l'urbanisme](#). Les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, l'autorité compétente n'a pas à vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. Ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'[article R. 423-1 du code](#) doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. Mais si l'autorité saisie d'une demande de permis de construire vient à disposer, au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux, elle doit refuser la demande de permis pour ce motif.

**La fraude est caractérisée lorsqu'il ressort des pièces du dossier que le pétitionnaire a eu l'intention de tromper l'administration sur sa qualité pour présenter la demande d'autorisation d'urbanisme.**

Il appartient à l'administration de statuer au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'après les règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision, en tenant compte, le cas échéant, de l'application des dispositions de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme issues de la loi du 13 juillet 2006, désormais reprises à l'[article L. 421-9 de ce code](#), relatives à la régularisation des travaux réalisés depuis plus de dix ans.