

**Comment faire respecter la réglementation en
matière d'urbanisme
ou
Que faire en présence de travaux irréguliers ?**

Les procédures susceptibles d'être engagées *de façon cumulative*

- 1. **Procédure pénale** → éventuelles poursuites/condamnation pénale /Tribunal correctionnel
- 2. **Procédure administrative** → article L.480-2 CU : arrêté interruptif de travaux ; article L.481-1 CU : astreintes
- 3. **Procédure civile** → article L.480-14 du Code urbanisme : mise en conformité ou démolition de l'ouvrage /Tribunal judiciaire

I. Rappel des principes généraux :

Les travaux doivent respecter la réglementation d'urbanisme applicable :

- Le PLU ; le Code de l'Urbanisme (RNU) ;
- L'autorisation d'urbanisme délivrée par le maire

Le principe :

- Article L.480-4 du CU :

Le fait d'exécuter des travaux sans autorisation préalable obligatoire ou en méconnaissance d'un permis de construire, de démolir, d'aménager ou d'une déclaration préalable constitue une infraction pénale.

Sanctions : amende voire emprisonnement si récidive ;

- 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, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs. »

Qui peut contrôler ?

Article L.480-1 CU :

- Les officiers de police judiciaire : maires et adjoints (*art.16 CPP*)
- Les agents de police judiciaire ;
- Les fonctionnaires commissionnés (par un arrêté) et assermentés (prestation de serment devant le TJ)

A quel moment contrôler ?

- Pendant l'exécution des travaux ;
- À l'achèvement des travaux (*L.462-1 et R. 421-6*) ;
- Jusqu'à 6 ans après l'achèvement des travaux ;

Comment contrôler ?

Le droit de visite et de communication :

Article L.461-1 du CU : lors des travaux, les personnes habilitées peuvent visiter les constructions en cours, se faire communiquer les documents qu'ils jugent utiles et s'il y a lieu, constater l'infraction par un PV.

Article L.461-2 du CU : entre 6h et 21h ; pour les domiciles et locaux à usage d'habitation : en présence de l'occupant et avec son accord

Si refus du pétitionnaire :

- Délit d'obstacle ;
- Saisine du juge des libertés et de la détention du TJ (*art.L.461-3*)

II. Les procédures à mettre en œuvre en cas d'infraction

Acte préalable à toute procédure :

un procès- verbal de constatation de l'infraction :

- Condition substantielle de la régularité de la poursuite de l'infraction : premier acte de la procédure pénale : force probante de l'infraction
- Par une personne habilitée ;
- Acte écrit détaillé : date, lieu, nature de l'infraction, identité du propriétaire ;
- Annexes : photos, autorisation méconnue, extraits PLU etc.

1. Procédure pénale :

saisine du Procureur de la République :
l'infraction est une atteinte à l'ordre public

- Enquête confiée à la gendarmerie ou à la police + avis de la DDT sur la réglementation ;
- Suites judiciaires : poursuites devant le tribunal correctionnel ou mise en œuvre d'une procédure alternative (rappel à la loi ; régularisation ; composition pénale ; ou classement sans suite.)

2. Procédure administrative

2.a. Mesure conservatoire : l'Arrêté Interruptif de Travaux (*article L.480-2 CU*)

3 conditions cumulatives :

- Travaux en cours de réalisation ;
- PV de constat d'infraction effectué ;
- Absence de décision judiciaire.

Les cas dans lesquels
le Maire doit de prendre un AIT
(article L.480-2 alinéa 10) :

- Absence de PC;
- PC obtenu par fraude ;
- PC retiré ;
- PC périmé ;
- Décision portant suspension du PC

Dans tous les autres cas, l'AIT relève de l'appréciation de l'autorité compétente.

Modalités de l'AIT

- Procédure contradictoire préalable obligatoire sauf urgence – *L. 121-1 et svts CRPA* :

- *Informer le pétitionnaire de la situation ;*
- *l'inviter à présenter ses observations dans un délai raisonnable (15 jours)*
- *Indiquer qu'il peut se faire assister de la personne de son choix.*

Sanction : annulation de l'arrêté si recours contentieux.

Urgence : lorsque la poursuite des travaux a pour conséquence de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ou si elle porte atteinte aux droits des tiers ou si les travaux risquent d'être achevés.

- **Arrêté motivé** (articles L.211-2 et L.211-3 du CRPA) :

En droit : viser le PV, les dispositions du code violées ; la procédure préalable

En fait : les éléments de l'infraction et les raisons de l'AIT

+ indication délais et voies de recours

- **Transmission AIT au Procureur de la République et au Préfet ;**

- **Notification au contrevenant.**

Sanction : délit de continuation – article L.480-3 CU

75 000 euros d'amende et/ ou 3 mois de prison.

La fin de l'AIT :

- Prononcée par autorité judiciaire ;
- Annulation par le juge administratif ;
- Retrait si illégalité ;
- Mise en conformité ou régularisation des travaux.

2.b. Procédure visant à obtenir la régularisation de la situation (L.481-1 et svts du CU).

En vigueur depuis le 29 décembre 2019 ;

- 1^{er} courrier LRAR au contrevenant : informant de la situation et l'invitant à présenter ses observations + possibilité de se faire assister ; délai raisonnable de 15 jours/1 mois pour répondre ;
- En cas de silence ou de contestation non fondée : 2^{ème} courrier LRAR : mise en demeure de mettre les travaux en conformité ou de déposer une demande de régularisation dans un certain délai + possibilité d'assortir la MED d'une astreinte journalière (montant maxi : 500 euros) ;
- En cas de MED infructueuse : Procès-verbal afin de constater que la situation n'a pas évolué ;

- 3^{ème} courrier : application d'une astreinte journalière après que le pétitionnaire ait été invité à présenter ses observations (*montant total maximal : 25 000 euros*) et/ou consignation d'une somme équivalente au montant des travaux à réaliser entre les mains du comptable (*L.481-3*)

3. Procédure civile : action en démolition ou en mise en conformité

- - Prévues par les articles L.480-13 et L.480-14 CU ;
- - Tribunal judiciaire ;
- - Travaux réalisés sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation délivrée ;
- - Dans un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.

104 bd du Montparnasse
75014 Paris

Ingrid Van Elslande
Tél. +33 (0)6 24 61 77 55

ive@lexstep.legal
www.lexstep.legal

LexStep
Avocats