

3) Les nouveaux pouvoirs de police du maire

Depuis la loi engagement et proximité du 27 décembre 2019, les maires disposent de pouvoirs coercitifs (mise en demeure, astreinte administrative, consignation des sommes) pour obtenir rapidement une régularisation en cas d'infraction au code de l'urbanisme (article L 481-1). **Le procès-verbal d'infraction en constitue le point de départ**, parallèlement aux poursuites pénales pouvant être engagées par le procureur de la République.

→ La mise en demeure

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme a la possibilité de mettre en demeure le responsable de la construction illicite après l'avoir invité à présenter ses observations et à régulariser sa situation :

- soit en réalisant les travaux de mise en conformité ;
- soit en déposant la demande d'autorisation ou la déclaration préalable requise.

Le délai imparti par la mise en demeure est déterminé par l'autorité compétente, en fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier.

→ L'astreinte administrative

La mise en demeure peut être assortie d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard. L'astreinte peut également être prononcée, à tout moment, en cas de mise en demeure infructueuse après que l'intéressé ait été invité à présenter ses observations. Dans les deux cas, son montant est modulé en tenant compte :

- de l'ampleur des mesures et travaux prescrits ;
- des conséquences de la non-exécution.

Son montant global ne peut excéder la somme de 25 000 €.

→ La consignation des sommes

L'autorité compétente peut imposer à l'intéressé qui n'a pas donné suite à la mise en demeure, la consignation entre les mains du comptable public d'une somme d'un montant équivalant au coût prévisionnel des travaux de mise en conformité à réaliser.

La somme consignée (non plafonnée) est progressivement restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

Infractions au droit de l'urbanisme

Mesdames et messieurs les élus,

La réalisation de travaux sans autorisation préalable ou non conformes à l'autorisation délivrée (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable) constitue une infraction au code de l'urbanisme pouvant faire l'objet de poursuites judiciaires.

Le maire, en qualité d'officier de police judiciaire, est un acteur incontournable qui peut apprécier la situation de chaque projet vis à vis de la réglementation et exercer pleinement son pouvoir de police. Par son action, il s'agit de :

- Faire respecter la réglementation ;
- S'assurer que chaque citoyen est traité de façon équitable devant la loi ;
- Sanctionner tout projet pouvant impacter la sécurité publique (défense incendie, zone à risque) ;
- Préserver les zones naturelles, les éléments architecturaux ou les paysages.

Cette plaquette illustre les principaux outils et procédures à mettre en œuvre par les élus et leurs services à la suite de réformes législatives récentes impactant le code de l'urbanisme. Un livret plus complet est également mis à votre disposition sur le site de l'État dans le Tarn.

La direction départementale des territoires est mobilisée sur cette mission et peut vous apporter un appui technique et juridique. N'hésitez pas à contacter mes services.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce document.

Maxime CUENOT,
directeur départemental des territoires.



1) La constatation de l'infraction

→ Obligation de constater l'infraction

L'article 40 du code de procédure pénale oblige 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, d'en aviser sans délai le procureur de la République.

Selon les dispositions de l'article L 480-1 du code de l'urbanisme, lorsque le maire, autorité administrative compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, a connaissance d'une infraction, il est tenu d'en faire dresser procès-verbal.

→ Délais pour contester l'infraction



Le constat d'infraction peut s'effectuer durant une période de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux. Si aucun procès verbal n'est dressé dans ce délai, le ministère public ne peut plus exercer l'action publique.

On considère qu'une construction est achevée lorsque l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné.

→ Personnes habilitées à constater l'infraction

Les infractions sont constatées par procès verbal au nom de l'État par les autorités suivantes :

- le maire ou un adjoint en qualité d'officier de police judiciaire.
- un fonctionnaire de l'État ou de la collectivité, assermenté et commissionné à cet effet.
- un officier de police judiciaire de la gendarmerie ou de la police nationale.



→ Action civile



En parallèle de l'action pénale éventuelle, la commune peut se porter partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction au code de l'urbanisme.

2) La police de l'urbanisme

→ Droit de visite dans le cadre de la constatation des infractions



La loi engagement pour le logement et l'aménagement numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018 a encadré le droit de visite en situation d'infraction.

Les autorités, agents et fonctionnaires recherchent et constatent les infractions prévues en quelque lieu qu'elles soient commises ;

→ Pour les visites des établissements et locaux professionnels : il faut en informer au préalable le procureur de la République. Les visites s'effectuent entre 6 heures et 21 heures lorsque les locaux sont ouverts au public.

→ Pour les visites des domiciles et locaux d'habitations : il faut y pénétrer entre 6 heures et 21 heures avec l'assentiment écrit de l'occupant. À défaut, il faut effectuer la visite en présence d'un officier de police judiciaire.

→ Obstacle au droit de visite

Le fait de faire obstacle au droit de visite des personnes habilitées à constater l'infraction peut être puni jusqu'à 6 mois d'emprisonnement et 7500 € d'amende.



→ Rédaction du procès verbal

Le procès-verbal doit refléter la réalité des faits caractérisant l'infraction, sans sélection préalable et de la façon la plus objective et précise possible. Il doit mentionner l'identité et la qualité de l'agent verbalisateur, l'heure, la date et le lieu du constat et être signé par son auteur.

Il doit notamment préciser la destination/nature de l'ouvrage litigieux, ses dimensions même approximatives, son environnement et joindre des photos et le règlement d'urbanisme applicable.

Enfin, le procès-verbal en tant que pièce d'une procédure judiciaire, n'est pas communicable au contrevenant. Il doit être ensuite transmis sans délai au procureur de la République et à la direction départementale des territoires, chargée de la liquidation des taxes d'urbanisme.

→ Effets du procès verbal

Le procès verbal :

- Interrompt la prescription de l'action publique ;
- Dédouane le maire pour inaction en cas de recours de tiers ;
- Fixe le point de départ des poursuites par le procureur de la République ;
- Permet au maire de prendre un arrêté interruptif de travaux ;
- Initie la procédure de taxation au titre de la fiscalité de l'aménagement avec une pénalité majorant de 80 % la valeur due initialement.

