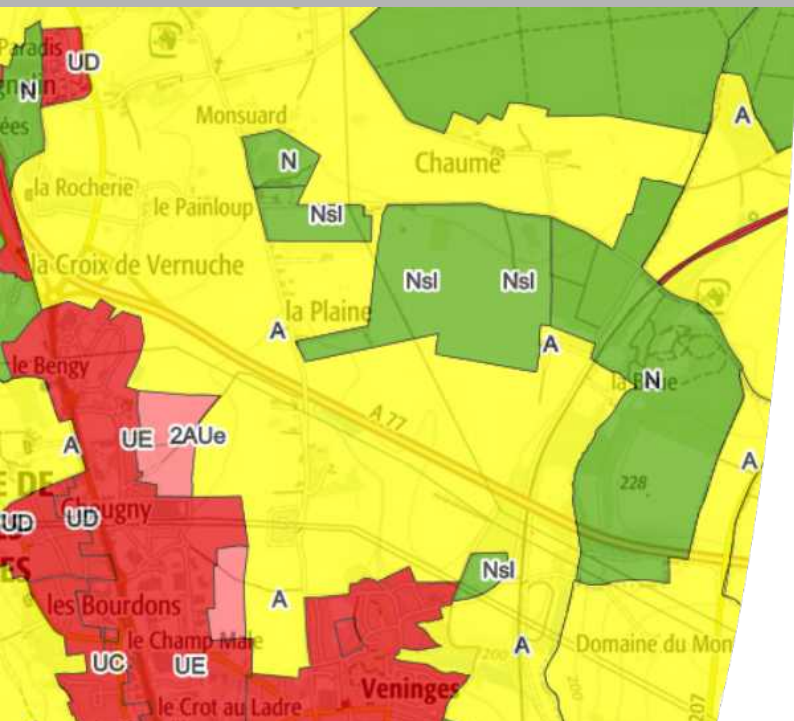


Police de l'urbanisme



Préfecture - Salle Vauban

Jeudi 15 octobre 2020

Ordre du jour

- Principes de la police de l'urbanisme
- Situation sur l'agglomération et Saint-Eloi
- Tour de table

Principes de la police de l'urbanisme

Principes de la police de l'urbanisme

Les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont accomplis **au nom de l'État**.

*Dans l'exercice des attributions qui lui sont reconnues par le code de l'urbanisme en matière pénale, **le maire agit au nom de l'État**.*

Vérifier in situ l'achèvement de travaux
Verbaliser les constructions réalisées sans demande d'autorisation ou en infraction avec l'autorisation

***Des fonctionnaires assermentés** des collectivités ou de l'État dressent **procès verbal** et le transmettent au ministère public.*

Pour les **communes compétentes** en matière d'urbanisme, l'État se positionne sur un contrôle de second rang (**contrôle de supervision**).

*C'est ici **le cas pour l'ensemble des communes, sauf Saincaize et Gimouille**.*

Champ d'intervention de l'autorité administrative(maires, État)

- **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 »

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

« Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent 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. »

- **L'inaction d'agents ou d'autorités publics informés d'une infraction peut engager la responsabilité de l'administration**, si cette infraction génère un préjudice pour une personne.

Constataction des infractions



- **Personnes pouvant constater les infractions**
 - **Maire ou ses adjoints, officiers de police judiciaire**
 - **Officiers et agents de police judiciaire** (OPJ, APJ) : police nationale et gendarmerie
 - **Agents de la commune ou des services instructeurs du droit des sols** commissionnés par les maires
 - **Agents de l'État** commissionnés (DDT)

→ Ces fonctionnaires **commissionnés** doivent ensuite être **assermentés** dans les conditions fixées au code de l'urbanisme (R. 610-1 à R. 610-3)
- **Détection des infractions**
 - Tournées régulières, information provenant des tiers
 - Vérification des travaux après réception de la **DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux)** : dans un délai de 3 à 5 mois (récolement obligatoire)
 - **Droit de visite**

Droit de visite et de communication



- Prévu à l'article L 461-1 du code de l'urbanisme
- Doit s'exercer dans le **respect du domicile privé** de la personne
 - Avant toute visite, prévenir le pétitionnaire par un courrier recommandé avec RAR.
 - L'accord écrit de l'occupant est fortement recommandé. Il doit être joint ou consigné dans le procès-verbal.
- En cas d'opposition au droit de visite, constat par procès-verbal : **PV d'obstacle au droit de visite** (article L 480-12 du code de l'urbanisme).
- Un **constat de la voie publique** est possible (sans autorisation)
- **S'exerce sur une durée de 6 ans après l'achèvement de travaux**

Procès verbal d'infraction



- Doit respecter des **conditions de forme**, comprendre des **éléments de fait**, dont la nature des travaux, les **surfaces** de plancher et l'emprise au sol construites, et des **éléments de droit**, dont la nature des infractions (**codes NATINF**)
- Dans un **délai de 6 ans** suivant l'achèvement des travaux
- Point de **départ de la procédure pénal** : suspend le délai de la prescription pénale et porte l'infraction à la connaissance du procureur
- Permet l'**examen des possibilités de régularisation** : démolir ou mettre en conformité avec le règlement d'urbanisme
- Fait générateur de la **taxe d'aménagement**
- Préalable à l'édition d'un **Arrêté Interruptif de Travaux (AIT)**

Infraction fiscale (taxation d'office)



- Le **procès verbal**
 - sert de base à la taxation : **taxe d'aménagement** (part communale et part départementale) et **redevance d'archéologie préventive**
 - doit être communiqué aux agents chargés de la liquidation des taxes (**DDT**)
 - doit comprendre les éléments nécessaires au calcul de la taxe (**surfaces** notamment)
- Délai de **6 ans**
- **Sanction administrative** : Pénalité de **80 % du montant** de la taxe due

Arrêté interruptif de travaux (AIT)

1/2



- Article L. 480-2 du code de l'urbanisme
- Conditions
 - Travaux **en cours**
 - Travaux **en infraction**
 - Existence d'un **procès-verbal récent**
 - Avant jugement
- **Le maire a compétence liée pour prendre l'AIT quand il s'agit de travaux réalisés sans permis**
- L'AIT est pris **au nom de l'État**
- **Procédure contradictoire** préalable **sauf situation de compétence liée ou cas d'urgence motivée** (brièveté des travaux et conséquences dommageables)

Arrêté interruptif de travaux (AIT)

2/2



- **Exécution : de la responsabilité du maire**, une fois l'AIT notifié au contre-venant et transmis au parquet
- Dans l'hypothèse où les travaux continueraient (L 480-2 du code de l'urbanisme)
*« le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la **saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.** »*
- Ces mesures peuvent être effectuées par des officiers de police judiciaire, de gendarmerie ou de police nationale, par le maire ou ses adjoints mais aussi par des fonctionnaires et agents des collectivités commissionnés et assermentés.

Régularisation et action judiciaire



- **Régularisation des travaux sur initiative du maire**

Dépôt de la **DAACT (délai de 3 à 5 mois)** : après mise en demeure du maître d'ouvrage (dossier modificatif ou mise en conformité avec le règlement d'urbanisme)

- **Régularisation des travaux sur initiative judiciaire**

- **Action pénale (délai de 6 ans)** : le procureur dispose d'un pouvoir d'opportunité en matière de poursuites ; **alternative : médiation** pénale (classement sous condition de régulariser)
- **Action civile (délai de 10 ans)** : en complément de la transmission du PV d'infraction, le maire a la capacité de se constituer partie civile (nécessite l'intervention d'un avocat)

- **Sanctions pénales**

Amendes, mesures de restitution (mise en conformité, démolition) sous **délai, astreinte** (dont l'État assure la liquidation et le recouvrement pour le compte de la commune)

Quelles priorités ?



- L'action de l'État et des collectivités territoriales doit tendre à assurer la **cohérence entre** :
 - l'élaboration de la **règle de droit**, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme,
 - l'application du **droit des sols** (actes et autorisations individuelles)
 - la **mise en œuvre des dispositions pénales** du code de l'urbanisme
- Des **enjeux** :
 - **Interrompre les travaux en infraction sans permis** (le maire a compétence liée)
 - **Assurer la conformité** des travaux dont le **récolement est obligatoire** (R 462-7 du code de l'urbanisme) : en secteurs **PPR** (inondation et technologique), **MH** et site patrimonial remarquable (**SPR**), les **ERP**
 - **Préserver les zones naturelles, agricoles et les secteurs inconstructibles des PPR**

Missions de la DDT



Direction
départementale
des territoires

- La DDT n'a pas vocation à se substituer à la police de l'urbanisme, qui relève de la compétence du maire, mais à **accompagner** sa mise en œuvre et assurer son effectivité
 - Elle peut jouer un rôle de conseiller technique du procureur.
 - **Contacts :**
 - Service aménagement urbanisme et habitat / **Bureau droit des sols et publicité**
 - Service accompagnement des territoires / **Réseau territorial**
 - **Ressources :**
 - Portail service de l'État / Rubrique Aménagement, Urbanisme et Mobilité
- **guide à l'usage des maires** (DDT 27), **modèles** de documents



Situation sur l'agglomération et Saint-Eloi

- De nombreuses situations d'infraction constatées par la DDT ou signalées par des tiers
- Peu de procès-verbaux dressés par les collectivités compétentes, pas de suivi de ces infractions
- Des situations qui génèrent un sentiment d'impunité, avec un effet multiplicateur sur certains territoires, et d'incompréhension et d'inéquité pour les riverains
- Des situations à risque (construction en zone inondable)
- Une nécessité de réellement mettre en œuvre la police de l'urbanisme, conformément à la loi
- Une action concertée et homogène à mettre en place (Communes, État, Procureur de la République)

Tour de table