

LA COLLECTIVITÉ ET LA POLICE DE L'URBANISME

Définition : La police de l'urbanisme consiste à contrôler le respect des règles et des procédures d'urbanisme. Le maire, en sa qualité d'officier de police judiciaire, qui a connaissance d'une infraction, est tenu de dresser procès-verbal.

Références réglementaires	Article L 480-1 du code de l'urbanisme
Services ressources	Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan Service Habitat et Urbanisme ddtm-shv@morbihan.gouv.fr
Sites Internet ressources	Légifrance

Dans l'exercice des attributions qui lui sont reconnues par le code de l'urbanisme en matière pénale, le maire agit en qualité d'agent de l'État. En application de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de travaux contraires aux règles d'urbanisme ou à l'autorisation accordée, les infractions doivent être constatées par le maire.

Qu'est-ce qu'une infraction ?

Une infraction possède un élément légal, un élément matériel et un élément intentionnel : conscience de transgresser la règle.

Les infractions sont classées en trois catégories : les contraventions, les délits, les crimes. En matière d'urbanisme, les infractions sont dans la majeure partie des cas des délits.

Le respect des règles du droit de l'urbanisme est sanctionné aux articles L 610-1 et L 480-1 à – 13 du Code de l'urbanisme.

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

Comment constate-t-on une infraction ?

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

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

Peuvent établir le procès-verbal : les officiers et les agents de police judiciaire de police ou de gendarmerie, le maire et ses adjoints, les fonctionnaires et agents de l'État ou des collectivités commissionnés par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme, et assermentés.

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

Le procès-verbal (PV) est un acte de police judiciaire et il constitue le premier acte de la procédure pénale.

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

En ce qui concerne les personnes en cause, le PV indique le nom, la qualité et l'adresse des personnes à l'encontre desquelles des poursuites sont susceptibles d'être engagées. Peuvent être poursuivis : les utilisateurs du sol, les bénéficiaires de travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des dits travaux (art L. 480-4 du Code de l'urbanisme).

Il ne faut donc pas hésiter à mettre en cause l'ensemble des intervenants, charge aux autorités judiciaires de déterminer leur éventuelle part de responsabilité.

Concernant les constatations matérielles, celles-ci doivent si possible comprendre l'ensemble des mesures permettant d'établir la nature de l'infraction : surface d'emprise et de plancher de la construction (y compris des différents niveaux, le cas échéant), hauteur...

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

Ensuite, le procès-verbal (et ses pièces jointes) est transmis "sans délai" au procureur de la République, et une copie est adressée à la DDTM. Le contrevenant doit être informé qu'un PV a été dressé à son encontre, mais le PV lui-même ne doit pas lui être transmis.

L'arrêté interruptif de travaux

Qu'est-ce qu'un arrêté interruptif de travaux (AIT) ?

L'AIT est une mesure conservatoire prévue par l'article L 480-2 du Code de l'urbanisme. Il peut concerner la réalisation d'une construction sans autorisation ou ne respectant pas une autorisation déjà délivrée (ex : permis de construire). Par contre, un maire ne peut demander l'interruption de travaux sur la base d'illégalités du permis ayant autorisé la construction.

Quand peut-on prendre un AIT ?

Un AIT peut être pris uniquement si les travaux sont inachevés, après établissement d'un PV de constat transmis au procureur de la République, et si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée sur le fond de l'affaire.

Comment prendre l'AIT ?

Le maire a l'obligation de mettre le pétitionnaire en mesure de présenter ses observations avant de prendre un AIT (procédure contradictoire prévue par le Code des relations entre le public et l'administration).

Le maire doit donc adresser au contrevenant un courrier recommandé avec accusé de réception, lui indiquant qu'il envisage de prendre un AIT à son encontre suite au PV d'infraction qui n'a pas donné lieu à l'arrêt des travaux litigieux. Il conviendra de lui laisser un délai de 5 jours minimum pour présenter ses observations. En cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles, le maire peut être exonéré de procédure contradictoire.

L'AIT doit être motivé, il doit viser le PV d'infraction ainsi que la procédure contradictoire et doit comporter les voies et les délais de recours. Il s'agit d'une mesure de police susceptible de recours devant le tribunal administratif.

Qui peut prendre un AIT ?

L'AIT est pris par le maire en tant que représentant de l'État. En cas de recours devant le tribunal administratif, l'État sera mis en cause. Aussi, les services de la DDTM (unité juridique) sont à associer à une telle démarche. De même, le préfet en tant que supérieur hiérarchique peut décider de retirer un AIT pris par un maire si cet arrêté est irrégulier.

Comment faire exécuter l'AIT – les mesures de coercition

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

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

Le maire peut également apposer des scellés pour empêcher l'accès aux travaux litigieux. Ces mesures de coercition ne permettent pas d'exiger du contrevenant la remise en état du site ou la démolition d'une construction.