

INFRACTION D'URBANISME

1. Principe

Les infractions d'urbanisme sont définies pour l'essentiel par l'article L 480-4 du code : il s'agit de « toute exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées » par le code de l'urbanisme et les règlements pris pour leur application

Lorsque le maire a connaissance du fait que des travaux sont exécutés en méconnaissance de ces obligations, il est tenu de faire dresser procès-verbal (articles L 480-1 et L 480-4 du code de l'urbanisme).

Dès qu'un procès-verbal d'infraction a été établi, le maire a le pouvoir d'ordonner l'interruption des travaux en application de l'article L 480-2 du même code. Le maire agit, en la matière, non pas au nom de la commune, mais en qualité d'autorité administrative de l'État.

Le retard mis par le maire à constater l'exécution de travaux en méconnaissance d'un permis de construire constitue une faute susceptible d'engager la responsabilité de l'administration. Il est donc préférable pour le maire d'agir avant la fin des travaux. En revanche, l'achèvement des travaux fait courir le délai de prescription de l'action pénale qui est de trois ans en la matière, le procès-verbal d'infraction établi au-delà de ce délai étant, ainsi, sans effet.

2. La constatation des infractions par un procès-verbal

En application du premier alinéa de l'article L 480-1 du code l'urbanisme, les infractions sont constatées par tous les officiers ou agents de police judiciaire ainsi que tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou par ou le ministre chargé de l'urbanisme, suivant l'autorité dont ils relèvent. Avant d'entrer en fonction ces agents doivent être assermentés. Les procès-verbaux ainsi dressés font foi jusqu'à preuve du contraire. Dans la pratique, le maire est donc habilité, soit lui même, soit *via* un agent de police municipale ou un garde champêtre à constater ou à faire constater une construction illégale.

Aux termes de l'article L 461-1, le maire ainsi que les fonctionnaires et agents

commissionnés à cet effet et assermentés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments ; ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé pendant trois ans après l'achèvement des travaux.

Les procès-verbaux sont transmis au procureur de la République qui décide d'engager des poursuites. Dans le cas où une régularisation est impossible, il est décidé soit la démolition des ouvrages, la réaffectation du sol dans son état antérieur, soit la mise en conformité des lieux avec l'autorisation accordée.

3. Le maire peut prendre un arrêté d'interruption des travaux avant toute décision judiciaire

Deux procédures d'interruption des travaux coexistent :

- Une procédure judiciaire : peuvent alors ordonner l'interruption des travaux le tribunal correctionnel ou le juge d'instruction saisi des poursuites, à la demande du procureur de la République agissant à la requête du maire, de l'autorité qui a délivré le permis ou d'une association reconnue d'utilité publique ou agréée ;

- Une procédure administrative : le maire peut ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux, et au besoin l'imposer par la coercition (art. L 480-2 du code de l'urbanisme), tant que l'autorité judiciaire ne s'est pas prononcée. La décision d'interruption n'intervient qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter ses observations conformément à l'article 24 de la loi du 12 avril 2000. Mais une situation d'urgence permet à l'administration de se dispenser de cette procédure contradictoire.

La copie de l'arrêté ordonnant l'interruption des travaux est transmise sans délai au procureur de la République.

De plus, le maire peut prendre toutes les 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 ou du matériel de chantier.