



Actualisation au 1<sup>er</sup> avril 2019

# Guide juridique Pénal de l'urbanisme à l'usage du maire



**DDT 82 – Service Habitat  
Mission juridique**

[ddt@tarn-et-garonne.gouv.fr](mailto:ddt@tarn-et-garonne.gouv.fr) Tel : 05 63 22 23 24

## PREAMBULE

Le maire est l'autorité de police de droit commun. Il dispose d'un pouvoir de police général très large et de pouvoirs de police spéciaux sur le fondement de l'article L 2212-2 du code général des collectivités territoriales (déchets, sécurité publique, péril, insalubrité).

Le maire est par ailleurs un acteur incontournable dans le traitement des situations irrégulières au regard des règles d'urbanisme. Son rôle est essentiel dans le processus de contrôle du respect des règles d'urbanisme et des poursuites judiciaires.

Dans ce domaine, les actes pris par le maire dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont toujours accomplies au nom de l'État.

En 2014 un guide juridique avait été réalisé à votre attention sur certains points de la réglementation afin de vous aider à intervenir de manière plus opérationnelle face aux infractions d'urbanisme commises dans le département de Tarn-et-Garonne.

Ce guide avait été réalisé en concertation avec le Procureur de la République

Il a été suivi de plusieurs séances de formation organisées par l'État (direction départementale des territoires), pour vous même et vos proches collaborateurs chargés de l'urbanisme à l'automne 2017 et plus récemment en novembre et décembre 2018.

Ces sessions de sensibilisation à la police de l'urbanisme ont été réalisées en collaboration avec le président de l'association des maires et présidents des EPCI du Tarn-et-Garonne, ainsi qu'avec l'appui de la délégation régionale du Centre National de la Fonction Publique Territoriale, antenne locale de Montauban.

Cependant, plusieurs textes normatifs ont été publiés ces deux dernières années dont certains impactent la police de l'urbanisme et nécessitent une actualisation du guide.

Il s'agit notamment de la loi n° 2017-242 publiée le 28 février 2017 qui a porté le délai de prescription de l'action pénale pour les délits à 6 ans au lieu de 3 ans précédemment.

Il s'agit également de la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, publiée le 24 novembre 2018, qui modifie les conditions de visite des constructions en cohérence notamment avec l'article 8 de la Convention Européenne des droits de l'homme ( voir page 15/16 puis annexe n°16 et n°17 ).

La répression n'est qu'une des facettes des politiques publiques. Elle doit être associée à une nécessaire information et contribue à assurer l'égalité devant la loi et en particulier devant les règles d'urbanisme.

Aussi, afin de vous permettre d'exercer de manière sécurisée vos pouvoirs en matière de police de l'urbanisme, nous vous transmettons la nouvelle version du guide avec ses annexes, qui, nous l'espérons, répondra à vos attentes.

Le procureur de la République

Laurent CZERNIK

Le préfet

Pierre BESNARD

## SOMMAIRE

### I – L'intervention dès la connaissance d'une infraction

01 - Les infractions d'urbanisme	4
02 - Les sanctions encourues	5
03 - Les pouvoirs du maire	7
04 - Les délais pour agir	8
05 - La constatation des infractions	9
06 - Les responsabilités	9

### II – Les pouvoirs spécifiques du maire en cours de procédure

01 - La régularisation	10
02 - Les mesures conservatoires	11
03 - L'opposition aux raccordements aux réseaux	12

### III – La démolition ou la remise en conformité des lieux

01 - L'avis du maire sur une mesure de restitution	13
02 - L'action civile du maire pour la commune	14

### IV – L'impact de la loi ELAN du 23 novembre 2018

01 - L'encadrement du droit de visite des constructions	15
02 - L'assistance d'un OPJ pour la constatation d'infraction	16

### V – Annexes

01 – Liste des annexes	17
------------------------	----

## I – L'intervention dès la connaissance d'une infraction

Le présent document vient rappeler le rôle du maire à la suite de la connaissance d'une infraction aux règles d'urbanisme.

Ce n'est pas le seul acteur dans la chaîne des poursuites puisqu'à côté de lui interviennent le procureur de la République qui a notamment la direction des enquêtes et l'opportunité des poursuites, les services de la gendarmerie nationale, de la police nationale ou municipale qui participent à l'enquête selon leurs compétences, et le préfet de département qui dispose également de certains pouvoirs en tant qu'autorité administrative.

Néanmoins, le maire est un acteur essentiel qui intervient dès la connaissance d'une infraction et durant la phase préalable à la saisine de la juridiction par le Procureur de la République. Il peut également intervenir au cours du procès ou après celui-ci si une mesure de restitution a été prononcée par le tribunal répressif et doit être exécutée.

### LES INFRACTIONS EN URBANISME

On distingue les infractions aux règles de procédure et les infractions aux règles de fond.

Les infractions aux règles de procédure sont des atteintes aux règles fixées au niveau national. Il s'agit le plus souvent de la réalisation de travaux sans autorisation ou en contradiction avec l'autorisation délivrée.

Les secondes concernent les atteintes aux règles de fond qui sont répertoriées par les dispositions de l'article L 610-1 du code de l'urbanisme (CU). Il peut s'agir d'atteintes aux règles nationales, (ex : atteintes aux RNU...) ou d'atteintes aux règles locales (PLU, Cartes communales).

Ces infractions portent sur la constructibilité et la destination des terrains, les caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, aspect extérieur, etc...) et le volume des constructions.

Il peut s'agir d'une infraction aux monuments inscrits ou classés (loi du 31 décembre 2013), aux zones de protection du patrimoine architectural, ou également d'une infraction aux règles d'un plan de prévention de risques naturels.

Les atteintes aux règles de procédure ou de fond ne se recoupent pas nécessairement. Il peut y avoir une infraction à une règle de procédure sans violation de la règle de fond et inversement.

***Voir annexes n° 01 et n° 02***

## LES SANCTIONS

En application de l'article L 480-4 du CU le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L 421-1 à L 421-5 en méconnaissance des obligations imposées et des règlements pris, ou en méconnaissance des prescriptions imposées, est puni d'une amende comprise entre 1200 € et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 € le m<sup>2</sup> de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L 430-2, soit dans les autres cas, un montant de 300 000 €. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois peut être prononcé

Les peines prévues contre les personnes physiques peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables en cas d'inexécution de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa.

En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais sont impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Pour un lotissement, le fait de vendre ou de louer des terrains, bâtis ou non, compris dans un lotissement non autorisé ou en méconnaissance de l'autorisation et dont des obligations imposées par l'article L 442-3 du CU, est puni d'une amende de 15 000 €.

Le tribunal peut imposer un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité sous peine d'une astreinte prononcée et exécutée dans les conditions prévues par les articles L 480-7 et L 480-8 du CU.

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues par l'article L 121-2 du Code pénal pour les infractions en matière de règles d'urbanisme de fond, de lotissements, de permis, définies aux articles L 610-1, L 480-3, L 480-4, L 480-4-1, L 480-12 et L 510-2 du code de l'urbanisme.

L'infraction doit avoir été commise pour le compte de la personne morale et par ses organes (Cassation Criminelle, 22 janvier 2013, n° 12-80022).<http://intra.juridique.sg.i2/guide-d-application-des-dispositions-penales-du-a1364.html>

Les peines sont majorées dans les conditions prévues à l'article L 480-4-2 du code de l'urbanisme

### Autres sanctions

En cas de poursuites, malgré la prise d'un arrêté interruptif de travaux, les personnes visées à l'article L 480-4 du CU encourent une amende de 75 000 € et une peine de trois mois d'emprisonnement. Ces peines sont également applicables en cas de continuation des travaux nonobstant la décision de la juridiction administrative prononçant la suspension ou le sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme.

En outre, quiconque aura mis obstacle au droit de visite prévu à l'article L 461-1 du CU pourra être puni d'une amende de 7500 euros et 6 mois d'emprisonnement.

**Voir annexe n° 13**

## Mesures de restitution

En application de l'article L 480-5 du CU des mesures de restitution peuvent être prononcées par le tribunal correctionnel, lequel statue sur ces mesures après avoir sollicité l'avis du maire ou du préfet.

Il s'agit de la démolition totale ou partielle de l'ouvrage en cause, la remise des lieux dans leur état antérieur, concernant notamment les travaux d'aménagement du sol ou bien la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative délivrée antérieurement ou la déclaration.

L'avis de l'administration est conforme à l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme.

Les mesures de restitution ne sont pas des sanctions pénales, ce sont des mesures à caractère réel qui peuvent être exécutées durant 30 ans.

Les mesures de restitution sont opposables aux acquéreurs des constructions illégales (Cassation Criminelle, 26 octobre 2006 n° 05-87.346) alors même que la décision qui a ordonné la mesure n'a pas été réitérée à leur encontre (Cassation 3° chambre civile 9 septembre 2009, Sté Palmetto).

Conformément à l'article L 480-7 du CU, le tribunal impartit un délai au bénéficiaire des travaux pour exécuter l'ordre de démolition ou de mise en conformité ou de réaffectation. Il peut assortir sa décision d'une astreinte de 500€ au plus par jour de retard.

Les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'État pour le compte de la ou des communes en application de l'article L 480-8 du CU.

Le juge dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation (Cassation criminelle 20 janvier 1981 n°26-84).

## Sanctions fiscales

En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le montant de la taxe ou du complément de taxe dû est assorti d'une pénalité de 80 % du montant de la taxe dans les conditions prévues à l'article L 331-23 du CU.

Ces dispositions sont également applicables aux demandes d'autorisations modificatives générant un complément de taxation.

## LES POUVOIRS DU MAIRE

En matière de police de l'urbanisme le maire est régulièrement appelé à intervenir

- soit à la suite de contrôles opérés après délivrance d'une autorisation d'occupation du droit des sols. Il s'agit du contrôle de conformité exercé en application des articles L 462-1 et L 462-2 du code de l'urbanisme ou bien du droit de communication exercé au titre de l'article L 461-1 sur le droit visite de toute construction.
- soit sur signalement ou dénonciation par un tiers le plus souvent habitant de la commune ou y exerçant une activité.

Il doit intervenir compte tenu des pouvoirs qu'il détient.

### **Le maire est officier de police judiciaire (OPJ)**

À ce titre le maire participe à la répression des infractions commises sur le territoire de sa commune.

En application de l'article 16 du code de procédure pénale et de l'article L 2122-31 du code général des collectivités territoriales, les maires (ainsi que les adjoints), ont la qualité d'officier de police judiciaire.

Ils ont compétence dans les limites territoriales où ils exercent leurs fonctions habituelles et sont placés sous la direction du procureur de la République ( **réponse ministre de l'intérieur / JO Sénat du 7 mars 2019 page 1286, en matière d'amendes**)

Lorsqu'il agit en cette qualité le maire a le pouvoir de constater les infractions à la loi pénale, à en rassembler les preuves et à en rechercher les auteurs. Il intervient ainsi en matière de crime ou de délit flagrant, ou encore en matière d'enquête préliminaire.

### **Le maire est une autorité relevant de l'article 40 du CPP**

Au terme de l'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 connaissance sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs.

### **Le maire est autorité compétente en matière d'urbanisme**

En matière d'urbanisme l'article L 480-1 du code de l'urbanisme précise que lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L 610-1 et L 480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal. Une copie du procès-verbal constatant l'infraction doit être transmise sans délai au ministère public.

**Voir annexes n° 03 et n° 04**

## LES DÉLAIS POUR AGIR

Le maire qui a connaissance d'une infraction doit intervenir rapidement afin de faire cesser cette infraction.

Il est dans une situation de compétence liée, même si l'infraction paraît susceptible d'être régularisée afin d'éviter l'écueil de la prescription de l'action publique.

La méconnaissance de l'obligation de constater rapidement l'infraction constitue une faute de nature à engager la responsabilité de l'administration (CE 10 juillet 2006, Consorts Sabban).

L'autorité administrative ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation, même si elle peut demander au contrevenant de régulariser l'illégalité commise en sollicitant une autorisation d'urbanisme, si les règles d'urbanisme le permettent.

(Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable et de la mer, JO Sénat du 18 novembre 2010).

### La prescription pour l'action publique

Comme l'indique l'article L 480-1, le maire doit constater l'infraction ou bien signaler celle-ci au service compétent pour faire dresser un procès-verbal dans les meilleurs délais afin de permettre la poursuite des auteurs par le Procureur de la République avant le terme du délai de prescription.

Or, la plupart des infractions urbanistiques constituent des délits pour lesquels le délai de prescription de l'action publique est de 6 ans.

Ce délai de 6 ans court en fonction du mode d'exécution des infractions

- **L'infraction instantanée** (obstacle au droit de visite, coupes et abattages d'arbres). Le délai court dès la réalisation de l'infraction en un instant.
- **L'infraction continue** (ex : construction). Le délit se perpétue durant toute la durée des travaux jusqu'à leur achèvement (Cass crim 3 juin 1998). L'achèvement des travaux s'entend lorsque l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné (Cass, crim 19 janvier 1982).
- **L'infraction successive** : (ex : stationnement illicite de caravane, ou par exemple l'inexécution par un lotisseur des travaux prescrits (Cass, Crim 21 septembre 1993). Le délit se perpétue par un renouvellement constant de la volonté coupable de l'auteur. La prescription de l'action publique débute à partir du jour où la situation délictueuse a pris fin.

Selon une réponse ministérielle (JOAN n° 1363 du 15/05/1989) les maires sont dispensés de dresser procès-verbal pour les infractions couvertes par ce délai de prescription. Toutefois, en cas de doute sur la prescription, un procès-verbal doit être établi par le maire, le procureur ou le tribunal appréciant si l'infraction était ou non prescrite.



## LA CONSTATATION DES INFRACTIONS

En application du premier alinéa de l'article L 480-1 du CU, les infractions sont constatées par procès-verbal par les autorités suivantes :

- par le maire ou un adjoint, en qualité d'officier de police judiciaire cf article 16 du code de procédure pénale
- par un agent de la commune assermenté et commissionné à cet effet
- par un fonctionnaire assermenté de la direction départementale des territoires
- par un officier ou agent de police judiciaire de la Gendarmerie nationale ou de la Police nationale
- par les agents commissionnés par le ministre chargé des Monuments historiques et des sites dans certains cas

Les procès-verbaux dressés par les agents cités à l'article L 480-1 font foi jusqu'à preuve contraire (CE Paris, 15 janvier 2004 - n° 2004-237957), la preuve contraire doit être rapportée par écrit ou par témoignage cf les articles 431 et 537 du code de procédure pénale.

L'obligation de l'article L 480-1 du code de l'urbanisme s'impose, dans la pratique, à l'autorité qui est le plus à même de détecter les infractions aux règles de fond et de forme en matière d'urbanisme. Le maire, en tant qu'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme, doit faire preuve d'une vigilance particulière en ce domaine.

Dès que le maire où les services municipaux constatent une infraction ils doivent être en mesure de dresser ou faire dresser un procès-verbal, ou à défaut un rapport, et le transmettre sans délai au procureur de la République.

Comme signalé plus haut, selon l'article 16 du code de procédure pénale les maires et leurs adjoints ont la qualité d'officiers de police judiciaire et sont donc habilités à dresser un procès-verbal au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R 480-3 du CU, les fonctionnaires et autres agents spécialement commissionnés sont assermentés et exercent leurs fonctions dans les conditions fixées aux articles R 610-1 à R 610-3 du CU.

## LES RESPONSABILITÉS

Les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit répressif de l'urbanisme sont toujours accomplis par le maire au nom de l'État quelle que soit la compétence de la commune en matière d'urbanisme.

La connaissance du délit oblige l'administration à dresser un procès-verbal (art L 480-1 al 3 du CU). En conséquences, les fautes éventuellement commises par un maire dans l'accomplissement de cette mission ne sont pas susceptibles d'engager la responsabilité de la commune mais celle de l'État. Cette responsabilité de l'État peut être recherchée en cas de carence de l'autorité (Conseil d'État 10 juillet 2006 n° 267943), l'administration ne disposant pas d'un pouvoir discrétionnaire.

## II – L'action du maire au cours de la procédure

### LES POSSIBILITÉS DE RÉGULARISATION

Lorsque les travaux réalisés en infraction sont susceptibles d'être régularisés par la délivrance d'une autorisation, il peut être utile d'informer la personne de l'établissement d'un PV à son encontre et de lui conseiller de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (attention, le code de l'urbanisme ne prévoit pas la délivrance d'une copie du PV à la personne mise en cause).

Cette régularisation pourra intervenir à tout moment, le Procureur de la République devra en être informé dans les meilleurs délais, ce dernier conservant l'opportunité des poursuites. La loi ELAN a prévu une possibilité de régularisation dans un délai de 6 mois suite à un contrôle administratif.

### LES MESURES CONSERVATOIRES

Parfois l'établissement d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme s'avère insuffisant pour faire cesser l'infraction et mettre un terme à ses effets dommageables.

Cela peut être le cas si les travaux sont entrepris sans permis de construire, ou après le retrait de l'autorisation, ou non conformes à une autorisation délivrée.

(CE 11 juin 1993, HLM Habitat Mutualité n° 89119, CE 1<sup>er</sup> octobre Marchal n° 129861)

ou en exécution d'un permis périmé (CE 28 janvier 1983, Auclair).

Pour remédier à cette situation, en application de l'article L 480-2 du CU plusieurs autorités peuvent intervenir pour interrompre les travaux en cours dont les autorités judiciaires, ou les autorités administratives (maire et préfet)

#### L'arrêté interruptif de travaux pris par le maire ou le préfet

La prise d'un arrêté interruptif de travaux permet soit de prévenir, même partiellement, le préjudice causé à l'intérêt général, soit d'éviter une condamnation à démolition, mesure de restitution délicate à mettre en œuvre.

L'arrêté interruptif de travaux intervient

- si les travaux ne sont pas achevés,
- si un procès-verbal est dressé avant la prise de l'arrêté
- si ces travaux constituent une infraction visée par l'article L 480-4 du CU et visée par l'AIT,
- et si le juge pénal ne s'est pas encore prononcé

## L'interruption des travaux par le maire ou le préfet (suite)

La procédure à respecter pour dresser un arrêté interruptif de travaux dépend de la situation sur le terrain et de l'obligation ou pas de respecter la procédure du contradictoire :

### La procédure du contradictoire

- si la **construction** a été autorisée par un permis de construire mais n'est **pas conforme à l'autorisation délivrée** le maire prend un arrêté interruptif de travaux après la procédure contradictoire prévue aux articles L121-1 à L122-2 du code des relations entre le public et l'administration.

Dans ce cas un courrier est adressé en recommandé avec accusé réception pour inviter le contrevenant à formuler ses observations dans un délai raisonnable à adapter selon le cas ( 7 jours par exemple ).

### Dérogation à la procédure du contradictoire

Toutefois, dans certaines situations la procédure du contradictoire ne s'impose pas.

- **Lorsque les travaux ne sont pas achevés et s'ils ont été effectués sans autorisation**, l'autorité est dans une situation de compétence liée et doit obligatoirement établir un arrêté interruptif de travaux. Dans ce cas le non respect de la procédure du contradictoire n'est pas une cause de nullité. (CE 6 février 2004 – Masier, CE 3 février 2005 – Frontini, requête n° 240853).

- **en cas d'urgence**, par exemple si **les travaux en cours présentent un risque pour la sécurité des riverains**(CAA Paris 26 janvier 1998 n° 95PA03298 : travaux réalisés en méconnaissance d'un permis de construire et portant atteinte à la stabilité de la construction).

### La notification de l'arrêté interruptif de travaux

Dans tous les cas l'arrêté interruptif des travaux est établi sur la base d'un procès-verbal et doit être motivé. (CE 13 février 1970, Société Neully ).

Il sera adressé à la personne mise en cause en RAR. Cette notification pourra également être complétée, par la remise sur les lieux, d'une copie de l'arrêté interruptif de travaux.

### Mesures conservatoires

L'article L 480-2 du CU permet au maire de prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de l'arrêté interruptif de travaux, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier. La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition de scellés sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L 480-1 du CU. Pour cette opération il est vivement recommandé de prendre contact auprès de la gendarmerie ou du Procureur de la République.

**Voir notamment annexes n° 05, 06, 07, 08, 11, ,12 et 13**

## LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

### L'opposition au raccordement définitif

L'opposition aux raccordements aux réseaux est une mesure de police de l'urbanisme prévue à l'article L 111-12 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments locaux ou installations soumises à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable, qui ont été illégalement réalisés, ne peuvent pas être raccordés aux réseaux publics.

(CAA Paris 19 mars 2009 n° 07PA00251)

En application de l'article L 111-12 du CU, lorsqu'une construction a été édifiée ou transformée sans autorisation, le maire doit s'opposer à son raccordement définitif aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone.

### En présence d'un raccordement provisoire

La situation doit être examinée au cas par cas.

Celui-ci doit être justifié par le caractère lui-même provisoire des installations concernées (ex : compteur de chantier lié à la durée du chantier).

Le maire n'est pas compétent pour s'opposer à un raccordement provisoire, dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le pétitionnaire aurait la volonté de pérenniser la situation.

(CAA Bordeaux 28 décembre 2009 n° 09bx00357).

Le raccordement provisoire ne fait pas obstacle à un refus d'autorisation de branchement définitif.

L'injonction du maire aux concessionnaires peut être faite ou maintenue, même si l'infraction est prescrite ou classée sans suite par le parquet.

En outre, l'obtention d'un raccordement provisoire ne met pas à l'abri la personne qui s'est rendue coupable d'une infraction au code de l'urbanisme des poursuites qui peuvent être engagées selon les procédures de droit commun. (Rep min n° 125742, JOAN Q 13 mars 2012 p 2305).

## **III – L'intervention du maire pour la démolition ou la mise en conformité des lieux**

### **L'AVIS DU MAIRE**

#### **SUR UNE MESURE DE RESTITUTION**

Comme signalé en page 4, l'article L 480-5 du CU prévoit que les mesures de restitution peuvent être prononcées par le tribunal répressif après demande d'avis du maire et/ou du préfet dans un délai et sous astreintes.

En présence d'une infraction aux règles d'un document d'urbanisme, le maire peut émettre un avis auprès des autorités judiciaires sur la nécessité d'une mesure de restitution au regard de la gravité et des conséquences de l'infraction.

Dans l'hypothèse où l'infraction peut être régularisée, l'autorité administrative peut suggérer au juge de ne statuer qu'après avoir laissé au prévenu un délai pour déposer une autorisation de régularisation, la juridiction pouvant alors ajourner le prononcé de la peine.

### **L' EXÉCUTION**

#### **D'UNE MESURE DE RESTITUTION**

En application de l'article 32 du CPP, le ministère public assure l'exécution des décisions de justice.

Cependant en matière d'urbanisme, l'autorité administrative, qui n'est pas partie à l'instance pénale, a néanmoins la charge de s'assurer que les mesures de restitution prononcées auront bien été exécutées par la personne condamnée.

L'exécution de la mesure de restitution (démolition, remise en état des lieux, réaffectation des sols...) prononcée par le juge répressif suppose une décision définitive (purgée de tous les recours possibles).

- Les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'État pour le compte de la ou des communes en application de l'article L 480-8 du CU.

Le maire est chargé de l'exécution de la mesure de restitution (démolition, mise en conformité ou remise en état) aux frais et risques du bénéficiaire.

- Toutefois, comme le prévoit l'article L 480-9 du CU, le maire peut demander au préfet d'exécuter la mesure prononcée par le tribunal.

En cas de difficulté, en l'absence de tiers, le juge des référés peut être saisi pour faire cesser le trouble manifestement illicite du fait de l'inexécution de la décision du juge répressif par la personne condamnée. (Cour de Cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile - Arrêt n° 93 , 21 janvier 2014).

***Voir annexes n° 08, n°09 et n° 10 - schémas de procédure***

## LES ACTIONS CIVILES

Le maire peut intervenir soit à l'occasion du procès pénal en tant que partie civile pour la commune, soit à défaut d'une action pénale, par une action directe en démolition.

La commune peut se constituer partie civile par voie de citation directe devant la juridiction de jugement ou par voie de plainte devant le juge d'instruction compétent avec constitution de partie civile selon la procédure de l'article 85 du code de procédure pénale. Cette plainte est transmise au parquet qui ouvre obligatoirement une information.

### L'action durant le procès pénal

Lorsque l'action publique n'a pas encore été mise en mouvement par le parquet, le maire, habilité par délibération du conseil municipal, peut exercer, au nom de la commune, les droits reconnus à la partie civile conformément aux articles L 610-1 et L 480-1 du code de l'urbanisme.

La constitution de partie civile a pour conséquence de mettre l'action publique en mouvement (article 1<sup>er</sup> du code de procédure pénale).

Durant l'audience, la commune peut également se joindre à la procédure répressive engagée par le ministère public, par voie d'intervention orale ou écrite jusqu'au réquisitoire du ministère public sur la peine.

### L'action civile en démolition prévue à l'article L 480-14 du CU

Introduit par l'article 65 de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, l'article L 480-14 du CU prévoyait que la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU pouvait saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage construit sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation accordée dans un secteur soumis à des risques naturels prévisibles.

Désormais la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ouvre cette action à la commune et à l'EPCI compétent en matière de PLU en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le livre IV du code de l'urbanisme, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du CU, en violation de l'article L 421-8 dudit code.

Cette action en responsabilité civile se prescrit par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

Elle peut être mise en œuvre concurremment avec une procédure relevant des dispositions pénales de l'urbanisme et n'empêche pas de dresser un procès-verbal d'infraction. La collectivité territoriale est seule compétente pour user de la faculté prévue à l'article L 480-14 du CU. Cette action relève de son pouvoir discrétionnaire.

***Voir annexes n° 13 – article L 480-14***

## V – L'impact de la loi ELAN du 23 novembre 2018

### CONTROLE DES CONSTRUCTIONS

La Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a été publiée au JORF le 24 novembre 2018.

Elle comporte plusieurs dispositions dont certaines sont liées à la police de l'urbanisme.

En effet, l'article 77 de la loi ELAN prévoit deux types de dispositions qui permettent d'encadrer le régime des visites des constructions, en cohérence avec l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de L'Homme (CEDH).

#### **Le droit de visite et de communication de documents**

Prévu à l'article **L 461-1 du code de l'urbanisme**. Le droit de visite permet à l'administration de vérifier la conformité des travaux en cours ou réalisés en conformité avec les règles locales ou nationales qui s'imposent.

**Le délai au cours duquel le droit de visite et de communication peut s'exercer est porté à 6 ans.** ( il correspond en fait au délai de prescription de l'action pénale pour les délits).

La loi ELAN élargi ce droit de visite aux « lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code ».

**L'article L 461-2 du CU créé par la loi prévoit en outre que le droit de visite et de communication dans les lieux désignés s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.**

**Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de l'occupant et avec son assentiment.**

**En cas de difficulté, l'article L 461-3 créé par la loi prévoit des mesures spécifiques. En effet, lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé (ou personne absente ), les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention près le TGI compétent.**

Sauf cas d'absence, l'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant. A défaut l'ordonnance est signifiée par voie d'huissier de justice.

La visite s'effectue sous l'autorité et de contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Celui-ci peut se rendre sur place. Il peut décider de la suspension ou de l'arrêt de la visite.

La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou son représentant.

En l'absence, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous son autorité.

## **Droit de visite et de communication (suite)**

Un procès-verbal relatant les modalités de la visite et constatations et dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Il est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

Une copie du PV est remise ou adressée en lettre RAR à l'occupant des lieux ou à son représentant. Ce PV mentionne le délai et voies de recours.

Possibilité appel contre l'ordonnance, et recours contre le déroulement des opérations de visite ( Pdt de la Cour d'Appel). Délai d'appel de 15 jours à compter de la remise du PV de visite. Pouvoi en cassation possible.

### **En présence d'infractions, possibilité d'accorder un délai pour régulariser**

**L'article L 461-4 du CU** prévoit, à l'issue de la visite, que s'il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des **travaux ont été réalisés sans autorisation ou en méconnaissance d'une autorisation**, l'autorité compétente prévue à l'article L 422-1 à L 422-3 du CU ou ses délégués, peuvent **mettre en demeure le maître d'ouvrage, dans un délai** qu'ils déterminent et **qui ne peut excéder 6 mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.**

### **Aggravation de la peine en cas d'obstacle au droit de visite**

Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues ou de recherche et de constatation des infractions est puni de **6 mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.**

### **Les difficultés rencontrées lors de la constatation des infractions**

La loi ELAN a créé un article L 480-17 du CU apportant des précisions sur la conduite à tenir en cas de difficultés. Les fonctionnaires et agents cités à l'article L 480-1 dudit code recherchent et constatent les infractions prévues en quelque lieu qu'elles soient commises.

### **Visite de locaux professionnels**

Ces fonctionnaires ou agents sont tenus d'informer le procureur de la République. **Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 6 heures et après 21h00.**

En dehors de ces heures, il y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

### **Visite des domiciles et locaux comportant des parties à usage d'habitation**

Les fonctionnaires et agents habilités ne peuvent pénétrer avant **6 heures et jusqu'à 21h00, avec l'assentiment de l'occupant. A défaut d'avoir l'assentiment ils ne peuvent effectuer la visite qu'en présence d'un officier de police judiciaire.**

L' OPJ agit conformément aux dispositions du CPP relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. L'assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment). **Voir annexe n° 06**

**Avant toute intervention dans le cadre de la loi ELAN , il est conseillé de prendre contact avec la DDT locale pour vérifier si les conditions de mise en œuvre de la loi ELAN sont totalement remplies ( textes d'application nécessaires).**



## V – Annexes

Annexe 01 : Les infractions d'urbanisme

Annexe 02 : Liste des principales infractions

Annexe 03 : Le contenu d'un procès-verbal

Annexe 04 : Modèle de PV (maire)

Annexe 05 : Modèle de PV (ex pour un agent assermenté )

Annexe 06 : Modèle d'autorisation manuscrite pour pénétrer – art 76 CPP

Annexe 07 : Modèle de lettre pour le contradictoire

Annexe 08 : Modèle d'arrêté interruptif de travaux

Annexe 09 : Rôle des différents acteurs

Annexe 10 : Schéma sur l'intervention du maire

Annexe 11 : Schéma sur l'intervention du préfet

Annexe 12 : Schéma sur le rôle du Procureur de la République et du tribunal

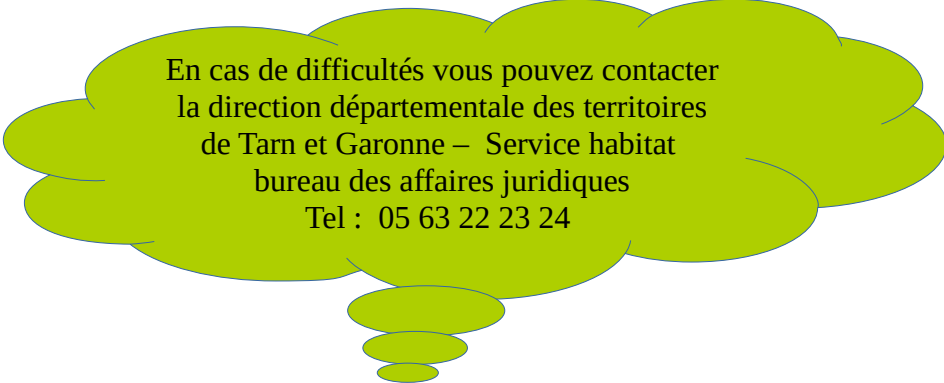
Annexe 13 : Les constats possibles au cours d'une procédure

Annexe 14 : Recommandations

Annexe 15 : Extrait code de l'urbanisme, code pénal et code de procédure pénale

Annexe 16 : Droit de visite des constructions – impact Loi ELAN

Annexe 17 : Constatation des infractions – impact loi ELAN



En cas de difficultés vous pouvez contacter  
la direction départementale des territoires  
de Tarn et Garonne – Service habitat  
bureau des affaires juridiques  
Tel : 05 63 22 23 24

*Ce guide a été réalisé pour le préfet du Tarn-et-Garonne en 2014 et actualisé en avril 2019 par  
Monsieur Michel Terrance, chef de la mission juridique à la direction départementale du territoire du  
Tarn-et-Garonne - Animateur du réseau des juristes du MTES /MCT de la Région Occitanie  
Tel : 05 63 22 25 38 – [michel.terrance@tarn-et-garonne.gouv.fr](mailto:michel.terrance@tarn-et-garonne.gouv.fr)*

**LES INFRACTIONS D'URBANISME****1****Les infractions aux règles de procédure**

Les infractions aux règles de procédure recouvrent l'exécution de travaux :

- en l'absence de toute décision expresse ou tacite émanant de l'autorité compétente, après le retrait, l'annulation ou la péremption de la décision initialement accordée,
- en l'absence de toute demande ou déclaration, ou malgré le refus d'autorisation ou le sursis à statuer,
- en cas d'autorisation obtenue par fraude.

L'essentiel des infractions constitue des délits, seules quelques contraventions subsistent dans le code de l'urbanisme :

- les infractions relatives à la servitude de passage piétons sur le littoral (SPPL) (art R.121-32 CU),
- l'entrave à la visite par l'homme de l'art d'un immeuble de secteur sauvegardé ou de restauration immobilière (art R. 313-37 CU),
- l'entrave à l'exercice du droit d'inspection des terrains aménagés pour le camping et le caravanage (art R. 480-6 CU).

**2****Les infractions aux règles de fond**

Une règle de fond est une disposition juridique qui édicte une norme ou habilite l'autorité administrative à prononcer un refus ou une prescription.

**Les règles de fond nationales**

Donne lieu à sanction pénale édictée à l'article L. 480-4 CU, l'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de fond énumérées à l'article L. 610-1, à savoir :

- le règlement national d'urbanisme (L. 111-1 et R. 111-1 et suivants ; les articles R111-2 ; 4;15;21 s'appliquent même en présence d'un PLU/POS ou d'une carte communale).
- la règle de la constructibilité limitée (L. 111-13 ).
- les directives territoriales d'aménagement dans les conditions de l'article L. 131-1 .
- l'interdiction des constructions dans les espaces non urbanisés le long des grands axes routiers (L. 111-1-4).

**Les règles de fond locales**

Est pénalement sanctionnée la méconnaissance des règles de fond locales suivantes visées à l'article L.610-1

- les règles édictées par les PLU (L151-1 )
- les règles relatives à la protection des espaces naturels sensibles (L. 113-12).

Les violations aux règles de fond sont généralement plus difficiles à régulariser que les violations aux règles de procédure. Plusieurs situations peuvent se présenter :

- Une autorisation était nécessaire, mais elle n'a pas été obtenue et les règles de fond, dont elle permettait de vérifier le respect, ont été méconnues.
- Une autorisation était nécessaire et elle a été obtenue, mais son bénéficiaire ne s'y est pas conformé et, de ce fait, les règles de fond n'ont pas été respectées (Crim., 18/01/1983, RDI 83, p 278 ; Crim. ; 02/06/1981, RDI 81, p 553). Dans cette hypothèse, la preuve du manquement peut être efficacement apportée par la confrontation des plans remis à l'autorité compétente pour l'obtention de l'autorisation avec les plans de l'opération telle qu'elle a été réalisée ou tout autre document permettant d'en établir la preuve (relevés, photographies, etc.).
- Une autorisation n'était pas nécessaire, mais les règles de fond devaient être respectées et ne l'ont pas été. C'est l'exemple d'un stationnement de caravane inférieur à 3 mois dans une zone où le stationnement est interdit.

- Une autorisation a été délivrée sous réserve de l'observation de prescriptions qui n'ont pas été prises en compte (aspect extérieur des bâtiments, normes de stationnement, etc.).
- Les règles de procédure sur les autorisations d'urbanisme les plus communément utilisées
- sur le permis de construire : R421-1, 14, 15, 16; R111-32
- sur la déclaration préalable : R421-9, 10, 11, 12, 17, 23, 24, 25; R111-32
- sur le permis d'aménager : R421-19 à 22 ou le permis de démolir : R421-27 et 28

3

### Les conditions de l'occupation du sol - Remarques

Conditions de l'occupation du sol	Infractions	Remarques
Desserte des terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Planter une construction en méconnaissance des règles relatives :               <ul style="list-style-type: none"> <li>* aux voies d'accès et de desserte,</li> <li>* aux réseaux d'eau potable ou d'eaux usées,</li> <li>* aux réseaux d'assainissement lorsqu'ils existent,</li> <li>* accessoirement aux autres réseaux</li> </ul> </li> <li>· Lorsque le document d'urbanisme applicable interdit certains de ces travaux, il y a infraction bien qu'aucune autorisation ne soit nécessaire à la réalisation.</li> </ul>	Ces manquements demeurent souvent régularisables même postérieurement à la réalisation du projet.
Dimension et forme des terrains	Réalisation d'une construction sur un terrain ne répondant pas aux caractéristiques définies pour bénéficier d'une autorisation.	
Implantation des constructions et emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Édification d'une construction en méconnaissance des règles définissant :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· les distances devant être respectées par les bâtiments par rapport aux emprises publiques,</li> <li>· l'alignement, par rapport aux limites séparatives, des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété,</li> <li>· l'emprise au sol,</li> <li>· la distance devant être respectée par rapport à la limite parcellaire (R. 111-18 ),</li> <li>· la distance entre les bâtiments sur une même propriété (R. 111-6).</li> </ul> </li> </ul>	<p>Ces manquements sont graves et ne sont pas facilement régularisables.</p> <p>Ils peuvent susciter des conflits entre voisins.</p> <p>Ils portent atteinte à la norme juridique déterminant la morphologie du milieu bâti.</p>
Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Dépassement de la hauteur maximale autorisée.</li> <li>· Inobservation du minimal de hauteur prescrit.</li> </ul>	Ces infractions sont graves. Elles portent atteinte à la silhouette du milieu urbain.
Aspect extérieur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Édifications ne respectant pas :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· les prescriptions architecturales.</li> <li>· les prescriptions relatives à l'aspect extérieur du bâtiment dans le secteur considéré.</li> </ul> </li> </ul>	L'appréciation de cette infraction est délicate du fait de la difficulté à apprécier s'il y a achèvement des travaux.
Stationnement des véhicules	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Non réalisation des aires de stationnement</li> <li>· Insuffisance des places de stationnement compte tenu de l'importance des bâtiments et des normes de stationnement applicables.</li> </ul>	Les insuffisances de places de stationnement peuvent avoir des conséquences importantes et sont difficiles à constater. Les travaux peuvent être régularisés sur des terrains à faible densité de construction mais sont impossibles à régulariser sur des terrains à densité élevée ou de faibles dimensions. Seule est alors envisageable l'acquisition de places de stationnement ou le paiement d'une redevance (L. 421-3, al 4).
espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Non réalisation, conjointement à une construction, des espaces libres nécessaires et généralement prescrits.</li> <li>· Non respect des normes de plantation applicables au secteur considéré.</li> </ul>	S'il s'agit d'une prescription fixée par l'autorisation, la difficulté résidera dans la fixation de l'achèvement des travaux qui fera courir le délai de prescription (3 ans).

## LISTE DES INFRACTIONS LES PLUS COURANTES

N°	intitulé de l'infraction	articles définissant l'infraction	articles d'incrimination	code NATINF
1	Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire - constructions nouvelles - travaux sur constructions existantes	L 421-1 et R 421-1 ou R 421-14	L 480-4	341
2	Edification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable	L 421-4 R 421-12	L 480-4	4228
3	Infraction aux dispositions du PLU ou du POS	L 610-1	L 610-1 L 480-4	4572
4	Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées	L 480-12 L 461-1	L 480-12	4579
5	Poursuite des travaux malgré une décision judiciaire ou un arrêté en ordonnant l'interruption	L 480-2 L 480-3	L 480-3	4582
6	Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable - constructions nouvelles - travaux sur construction ou changement de destination non soumis à PC	L 421-4 et R 421-9 ou R 421-17	L 480-4	5969
7	Installation de caravane en dehors des terrains aménagés malgré interdiction administrative (PLU) <i>Lorsque des panneaux d'affichage ont été mis en place sur la commune</i>	R 111-49 R 111-34 L 610-1	L 610-1 R 480-4	6812
8	Installation irrégulière de caravane pendant plus de mois par an ou Installation irrégulière de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs	L 421-4 et R 421-23 d ou R 421-23 j	L 480-4	6813
9	Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des règles générales d'urbanisme : localisation, desserte, implantation, architecture, mode de clôture, tenue décente des propriétés et constructions	L 610-1 1° L 111-1 L 421-6 L 421-8 ( pour les opérations dispensées de formalité)	L 610-1	23018
10	Exécution de travaux ou utilisation du sol interdite dans une commune sans PLU ou carte communale ( construction en dehors des parties urbanisées de la commune )	L 610-1 1° L 111-1-2	L 610-1 L 480-4	23020
11	Réalisation irrégulière d'affouillement ou d'exhaussement du sol -soumis à PA  - soumis à DP	L 421-2 R 421-19 k L 421-4 R 421-23f	L 480-4	23032
12	Aménagement irrégulier de terrain permettant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent (aire d'accueil des gens du voyage /absence de DP )	L 444-1 L 421-4 R 421-23 k	L 480-4	26558
13	Poursuite de travaux malgré une décision de suspension ou de sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme prononcée par une juridiction administrative	L 480-3 al 2	L 480-3	29041

**CONTENU D'UN PROCES-VERBAL**

Au terme de l'article 429 du code de procédure pénale « tout procès-verbal ou rapport n'a de valeur probante que s'il est régulier en la forme, si son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions et a rapporté sur une matière de sa compétence ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement ».

**1****Les formes de l'acte**

Les procès-verbaux :

- sont rédigés dans les plus brefs délais après constatation de l'infraction
- sont rédigés par l'agent ou les agents verbalisateurs ( maire, agents commissionnés et assermentés..) qui ont pris une part personnelle et directe à la constatation de l'infraction
- mentionnent la qualité de l'agent verbalisateur et toutes indications permettant son identification
- mentionnent, en en-tête, l'heure et la date du constat ( en toutes lettres)
- sont datés et signés par le ou les agents ayant constaté les faits
- n'a pas à être établi contradictoirement ni à être signifié au contrevenant (urbanisme)

**2****Le contenu de l'acte**

Le procès-verbal relate les éléments de fait, qualifie juridiquement l'infraction et indique les personnes susceptibles d'être entendues, la recherche des personnes pénalement responsables étant de la compétence du parquet ou du juge d'instruction

Les éléments de fait

Le PV indique la date de la constatation de l'infraction, le lieu et la nature de l'infraction

L'agent verbalisateur précise si le procès-verbal est dressé en présence ou en l'absence des personnes concernées

L'agent verbalisateur procède à une description logique et méthodique des constatations effectuées

- indication de la date et du lieu du constat,
- indication d'une constatation faite à l'intérieur d'une propriété, le mode d'introction dans le domicile
- sont joints des photographies et plan des lieux

Le PV indique précisément les faits constitutifs de l'infraction (dimension ou éléments permettant de calculer la dimension de la construction, la destination de la construction, l'état de finition

Les éléments de droit :

Le PV indique le texte violé, la nature de l'infraction et les textes d'incrimination ouvrant les poursuites

Si le même fait est constitutif de plusieurs infractions, il convient de viser les articles du code méconnus et les textes d'incrimination concernés.

(ainsi pour une construction sans autorisation et en infraction aux règles du PLU, le procès-verbal visera d'une part les articles L 421-1 et L 480-4 et d'autre part, la ou les règles du PLU auxquelles il aura été protégé atteinte et les articles L 160-1 et L 480-4 du CU.

Les personnes susceptibles d'être entendues

L'agent doit consigner dans le procès-verbal les nom, prénom, adresse des personnes à l'encontre desquelles des poursuites seront susceptibles d'être engagées. Il s'agit des personnes visées à l'article L 480-4 alinéa 2 du CU, c'est à dire les utilisateurs des sols, le bénéficiaire des travaux ou de l'utilisation irrégulière du sol et toute personnes responsable de l'exécution des travaux en infraction.

Pour une personne morale, le procès-verbal devra mentionner l'identité et la qualité des dirigeants en cause.

Les annexes sont numérotées et jointes au procès-verbal

Le procès-verbal est ensuite clos et transmis au procureur de la république

**La transmission du procès-verbal**

En application de l'article 19 du code de procédure pénale, les officiers de police judiciaire sont tenus d'informer sans délai le procureur de la république des crimes, délits et contraventions dont ils ont connaissance. Dès la clôture des opérations, ils doivent lui faire parvenir directement l'original ainsi qu'une copie des procès-verbaux qu'ils ont dressé avec tous actes et documents relatifs.

En, outre, en application de l'article L 480-1 du code de l'urbanisme, copie d'un procès-verbal est dressé sans délai au ministère public.

PS : Le procès-verbal est un acte de procédure qui n'est pas communicable au sens de la loi sur l'accès aux documents administratifs. En effet c'est un document juridictionnel non communicable au titre de la loi du 17 juillet 1978. Sont applicables uniquement les dispositions des articles R 155 et R 156 du code de procédure pénale prévoyant la possibilité de communication aux parties ou aux tiers intéressés, sur leur demande adressée au parquet.

PS : Etablissement des faits

-en cas de construction, évaluer approximativement la surface taxable

-en cas de stationnement de caravanes sans déclaration préalable, établir la durée de stationnement de plus de 3 mois dans l'année ou successivement en fonction des occupants ( R421-23 (d) ou R 421-23 (j) du CU

-en cas de changement de destination d'un bâtiment( habitation, commerce..), produire des éléments sur la destination initiale (photos, témoignages..).

==\_==\_==\_==\_==\_==

## MODELE DE PROCES - VERBAL (MAIRE)

Exemple :

**Construction sans autorisation visible de la voie publique****PROCES – VERBAL N°**

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT et le JOUR/MOIS ( en toutes lettres )

...à xxx heures

Nous M...(nom, prénom..... , maire de la commune de .....

Agissant au nom de l'État en qualité d'Officier de police judiciaire en application de l'article 16 du code de procédure pénale

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 480-1 et suivants

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de ....

Déclarons nous être transporté à .....X où nous a été signalée l'édification d'une construction sans autorisation

Sur place avons constaté, **à partir de la voie publique** la présence d'une maison d'habitation inachevée implantée sur la partie centrale de la parcelle numérotée au cadastre ... et appartenant à M ..x ....domicilié .....

***( si l'infraction n'est pas visible de la voie publique demander l'autorisation de pénétrer prévue à l'article 76 du code de procédure pénale )***

Ce bâtiment qui est inachevé à ce jour et dont la toiture et les menuiseries restent à poser mesure environ xxxx m de longueur, xxx m de largeur et xx m de hauteur

Les travaux de construction constituent une infraction( aux règles de fond ) puisque l'article x du règlement du PLU de la commune interdit toute construction à usage d'habitation non nécessaire à l'activité agricole en zone A

en outre la construction est édifiée sans permis de construire (infraction aux règles de procédures ) ..

Ces faits constituent une infraction aux dispositions du PLU prévue par l'article L 610-1 du CU et réprimés par l'article L 480-4 du code de l'urbanisme ( Natinf 4572 ) ainsi qu'une infraction de construction sans autorisation prévue par l'article L 421-1 et R 421-1 du code de l'urbanisme, réprimée par l'article L 480-4 dudit code ( Natinf 341 ).

En foi de quoi nous avons rédigé le présent procès-verbal pour être transmis à M..le procureur de la République près le tribunal de grande instance de Montauban

Sont jointes au procès-verbal x pièces annexes ci-après : plan situation, photographies, relevé de propriété, décision de refus de permis de construire.....

Dont procès-verbal clos le ..... à ( heure..)

Le maire, Officier de police judiciaire  
Nom prénom



**PROCES-VERBAL D'INFRACTION(S) AU CODE DE L'URBANISME****CONSTAT PAR AGENT ASSERMENTE**

Vu les articles 28 et 431 du code de procédure pénale ;

Vu les articles L480-1 et R480-3 du code de l'urbanisme ;

Je soussigné M. **NOM prénom**,  
**mission effectuée dans quelle structure**, ayant prêté serment le **date d'assermentation** et  
commissionné à l'effet de constater les infractions au code de l'urbanisme,  
certifie avoir procédé personnellement aux opérations et constatations suivantes (*voir pièce annexe  
n°1 : copie de la carte de commissionnement ou de l'arrêté de l'autorité administrative*).

**PREAMBULE** .

Le( **date et heure, porteur de notre mission, .. origine de l'intervention (plainte, requête de  
l'élu ...)**), je certifie m'être présenté au droit de la propriété de **NOM prénom et adresse du mis en  
cause située adresse du terrain** sur le territoire de la commune **nom de la commune** pour constater  
une infraction éventuelle (*voir pièce annexe n°...:extrait cadastral et pièce annexe n°... : vue  
aérienne*).

**ETAT DU DOSSIER** .

- Rappel de la réglementation en vigueur sur le territoire communal (**PLU, carte communale, loi littoral, loi Montagne, PPR, SPR ...**)(*voir pièce annexe 4 : extrait du plan de zonage et pièce annexe n°5 : extrait du règlement*)
- existence d'un acte d'occupation du sol relatif aux travaux entrepris.
- tout élément de contexte susceptible d'éclairer le Ministère Public.

**CONSTATATIONS** .

**Description des conditions d'accès au terrain** (*voir pièce annexe n°.. : plan des voies d'accès et pièce annexe n°...: vue aérienne éloignée*)

Accompagné de **énumérer l'ensemble des personnes, leurs fonctions et leur résidence administrative et en l'absence des personnes concernées ou en la présence des personnes concernées dûment informées**, j'ai constaté ce qui suit depuis le domaine public ou depuis l'intérieur de la propriété

avec l'accord écrit du mis en cause (*voir ANEX n°06*) : accord écrit du mis en cause).

Sur la parcelle encadrée sous le n°numéro de la parcelle cadastrale appartenant à citer le nom de tous les propriétaires ( occupant, locataire..) (*voir pièce annexe n°.. : relevé de propriété de la parcelle n°*)

décrire avec précision les travaux réalisés ou autre mode d'occupation du sol (*voir pièce annexe n° : photographies*).

Mentionnons qu'à l'issue de la visite, nous nous sommes transportés à la mairie ..... et avons recueilli les noms des propriétaires des parcelles. Peuvent être portés à cet endroit tous les éléments recueillis susceptibles d'éclairer le Ministère Public.

## **CONCLUSION** .

Les faits rapportés ci-dessus constituent les infractions au code de l'urbanisme suivantes :

-----

**Enumérer avec précision d'une part le texte qui régleme, puis celui qui réprime et enfin le code NATINF**

*ex : une infraction pour exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance du règlement national d'urbanisme, définie par les articles L 610-1 et L 1111-1 du code de l'urbanisme et réprimée par les articles L 610-1 et L 480-4 du même code (Natif 23018*

en foi de quoi avons rédigé le présent procès-verbal en x..exemplaires, accompagné de X annexes :

1) arrêté de commissionnement

2) plan cadastral

3) planche photographique des lieux

4) autorisation de pénétrer ( si constat hors VP)

5) extrait règlement

etc..

A ( commune )

Clos et transmis à M. le procureur de la République le « date »

L'agent verbalisateur

Signature

Prénom NOM

Annexe n° 05 – Rédaction d'un procès-verbal par un agent assermenté

## AUTORISATION MANUSCRITE A FAIRE REMPLIR –

Article 76 code de procédure pénale - Article L 480-17 du code de l'urbanisme

Exemple :

## AUTORISATION DE PENETRER

Le ( mentionner date et heure )

Je soussigné (e) M, Mme, « nom, prénom » agissant en qualité de  
occupant des lieux ( *propriétaire – locataire - ..* )

demeurant : « *adresse précise* »

autorise Madame / Monsieur « nom, prénom »

- Maire de la commune de ...
- Agent commissionné par le maire de la commune de ..., assermenté et porteur de sa commission,
- Agent de la Direction départementale des Territoires de ....., assermenté et porteur de sa commission,

à pénétrer sur la propriété size à l'adresse indiquée

« Sachant que je puis m'opposer à la visite de mon domicile, je consens expressément à ce que vous y opériez les constatations que vous jugerez utiles à l'enquête en cours ».

**Cette formule doit être reprise par écrit:**

.....

.....

.....

.....

Signature

PS : La visite domiciliaire doit être effectuée entre 06h00 et 21h00 dans les conditions de l'article 76 du CPP et de l'article L 480-17 du CU. Si l'intéressé ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment.

**Arrêté interruptif de travaux**  
**Lettre dans le cadre du contradictoire**

Date :

Le maire

V/ REF :

à

Madame, Monsieur

Affaire suivie par :

Bureau .. Tel :

**Lettre recommandée avec ARC**

J'ai l'honneur de vous informer que suite aux infractions constatées par procès-verbal à votre rencontre le ....., pour réalisation de ....., je m'appête à prendre un arrêté interruptif de travaux.

Conformément aux dispositions prévues par les articles L 120-1 à L 122-2 du Code des relations entre le public et les administrés, en l'absence de compétence liée, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

Aussi, je vous demande de bien vouloir m'adresser dans un délai de (*délai de quinze jours maximum recommandé*) x jours à compter de la réception de ce courrier, vos observations écrites, ou de me faire part de vos observations orales.

Je vous informe que vous pouvez également vous faire assister ou représenter par un mandataire de votre choix dûment habilité.

Je vous prie d'agréer , Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée

**Signature**

fonction, nom et prénom

(signature du maire ou de l'adjoint habilité et sceau de la mairie)

**ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX****ARRETE n°****Arrêté interruptif de travaux**

(travaux sans autorisation ou non conformes à l'autorisation délivrée)

(visas)

VU l'article L 2212-1 du code général des collectivités territoriales

VU le code de l'urbanisme (ou selon le cas du patrimoine, ou de l'environnement)

et notamment ses articles :

- dans le cas de construction sans permis : L 421-1
- dans le cas de construction sans déclaration préalable : L 422-2
- dans le cas de construction sans autorisation d'utilisation du sol : L 111-1
- dans tous les autres cas : L 161-1 – L 480-1 6 L 480-2, L 480-3 et L 480-4 ,articles...

VU l'article L 480-2 du code de l'urbanisme

VU le procès-verbal d'infraction dressé le ... par ..... à l'encontre de ..... pour infraction à ....

..adresse précise...

CONSIDERANT que des travaux sont réalisés sans permis de construire préalable, sans permis d'aménager ;

( ou en contradiction avec l'autorisation n° ... délivrée le .... )

CONSIDERANT que les travaux en cours sont exécutés en violation des articles du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas achevés à la date du ... ;

CONSIDERANT que les dispositions de l'article L 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme font obligation d'interrompre lesdits travaux ;

CONSIDERANT qu'il est de l'intérêt général que les travaux soient interrompus ;

CONSIDERANT que lesdits travaux constituent une infraction susceptible de faire l'objet d'une décision de mise en conformité ou de démolition par le tribunal compétent en application de l'article L 480-5 du code de l'urbanisme, la poursuite du chantier serait de nature à compromettre ou à rendre plus difficile l'exécution d'éventuelles décisions de l'autorité judiciaire ;

CONSIDERANT que les travaux ne sont pas interrompus

## **ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>: M .... est mis en demeure d'interrompre immédiatement les travaux décrits ci-dessus réalisés en infraction sur un terrain sis à .....

Article 2: Toutes autorités de Police ou de Gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Article 3 : Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge à toute personne responsable au sens de l'article L 480-2 du code de l'urbanisme.

Article 4: M ... est informé de l'obligation de prendre toutes mesures nécessaires visant à la sécurité des personnes ou des biens.

Article 5: Copies de cet arrêté seront transmises à M. le préfet de ..... à M...le Procureur de la République près le tribunal de grande instance de ...

**Faite le .....à .....**

**Le Maire,**

(signature du maire ou de l'adjoint habilité et sceau de la mairie)

### AVERTISSEMENT :

Le non respect de la mise en demeure prévue à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction ( délit ) prévue et réprimée par l'article L 480-3 du code de l'urbanisme, sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises en application de l'article L 480-2-7° du même code, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et, s'il y a lieu, à l'apposition des scellés.

### DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou contentieux auprès du tribunal administratif compétent ( adresse ) dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le recours contentieux peut être déposé par voie électronique sur la plateforme internet « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) »

**SYNTHESE****Le maire**

Dès la connaissance d'une infraction il dresse ou fait dresser un procès-verbal sans délai lequel est transmis au Procureur de la République ( L 480-1 du CU ).

Si les travaux sont poursuivis il prend un arrêté interruptif de travaux avec obligatoirement la procédure du contradictoire s'il n'est pas en compétence liée ( L 480-2 du CU).

si la réglementation le permet, il permet la régularisation de l'infraction en délivrant une autorisation ( voir dispositions issues de la loi ELAN).

Il émet un avis sur une éventuelle mesure de restitution en tant qu'autorité compétente ( L 480-5 du CU).

Il peut se constituer partie civile au nom de la commune.

Il procède à l'exécution d'office d'une démolition ou d'une remise en état des lieux à moins de demander au préfet de se substituer à lui.

Il peut également demander la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage à titre civil en application de l'article L 480-14 du CU ( ainsi que le Pdt de l'EPCI compétent en PLU).

**Le préfet**

Dès la connaissance d'une infraction il fait dresser un procès-verbal par les services de l'Etat sans délai lequel est ensuite transmis au Procureur de la République

Si les travaux sont poursuivis et en cas d'inertie du maire, il prend un arrêté interruptif de travaux avec obligatoirement la procédure du contradictoire s'il n'est pas en compétence liée ( L 480-2 du CU).

si la réglementation l'autorise, il permet la régularisation de l'infraction en délivrant une autorisation au nom de l'Etat en tant qu'autorité hiérarchique.

En tant qu'autorité compétente ( L 480-5 du CU), il émet un avis sur une éventuelle mesure de restitution.

si un jugement prononce une mesure de restitution dans un délai et sous astreinte, en cas d'inertie du contrevenant et dès lors que le jugement est devenu définitif, il exécute la procédure des astreintes prévue à l'article L 480-7 du CU.

Sur demande du maire ou sur initiative, il peut assurer l'exécution d'office d'une mesure de démolition ou de remise en état des lieux. Il peut demander la démolition à titre civil au regard de l'article L 480-13 du CU à l'issue du contrôle de légalité. Il peut également demander la démolition cf l'article L562-5 du code de l'environnement dans des secteurs à risques.

**Le Procureur de la République**

Il défend les intérêts de la société et à ce titre il reçoit les plaintes et les dénonciations, met en mouvement l'action publique.

Il dirige l'activité de la police judiciaire et veille à l'exécution des peines prononcées par les juridictions répressives.

En application des articles 39, 40 et 41 du code de procédure pénale il décide du classement sans suite des affaires dont il a connaissance.

Il peut proposer un rappel à la loi, une mesure de composition pénale ou de médiation pénale.

Il peut également organiser la comparution sur reconnaissance de culpabilité cf l'article 595-7 du CPP.

Il peut demander l'ouverture d'une information.

Il peut saisir la juridiction répressive compétente ( tribunal correctionnel pour les délits ) pour demander par ses réquisitions la condamnation de l'auteur de l'infraction à une sanction à titre principal, voir en matière d'urbanisme la condamnation du bénéficiaire à une mesure de restitution à titre de peine complémentaire.

*Voir aussi l'impact de la loi ELAN, page 15 et 16 et annexe 16*

## La gendarmerie nationale, la police nationale et la police municipale

Les officiers et agents de police judiciaire de la Gendarmerie nationale ou de la police nationale interviennent soit sur initiative dans le cadre d'enquête de flagrant délit ou en enquête préliminaire, soit sur instruction directe du parquet ( article 12 à 20 du CPP)

Les officiers de police judiciaire peuvent par ailleurs intervenir sur commission rogatoire sur sollicitation d'un juge d'instruction ( 18 CPP)

En matière d'urbanisme ils suivent les instructions du procureur et procèdent aux auditions et vérifications nécessaires.

Les agents de la police municipales, agents de police judiciaire adjoints peuvent constater les infractions aux règles d'urbanisme. Leurs rapports sont transmis au procureur de la république par l'intermédiaire du maire ou d'un officier de police judiciaire de la gendarmerie ou de la police nationale.

En tant que de besoin ces agents contribuent à l'évolution des affaires notamment pour établir de nouveaux constats afin de pouvoir exécuter les jugements et la liquidation des astreintes.

**Dans le cadre de la loi ELAN publiée le 24 novembre 2018, les OPJ territorialement compétents peuvent en cas de difficulté et sur demande, intervenir comme en matière de visite domiciliaire.**

## La direction départementale des territoires

Les agents commissionnés et assermentés de la direction départementale des territoires interviennent en tant que de besoin pour constater les infractions aux règles d'urbanisme, dresser les procès-verbaux.

En, outre la DDT peut sur leur demande ou sur initiative en fonction de la connaissance d'une affaire, conseiller les élus sur les dispositions à prendre.

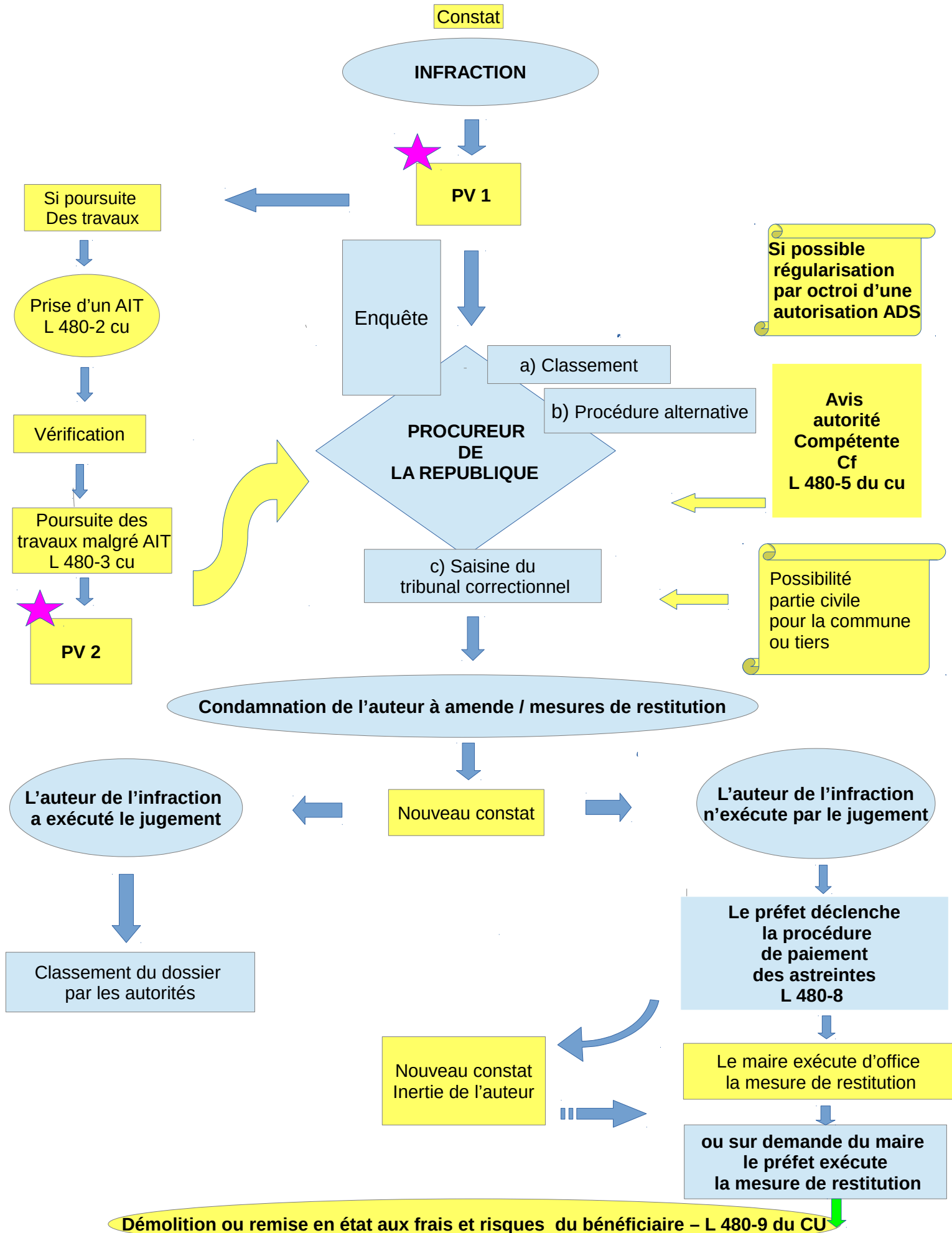
A ce effet, dans le cadre de l'appui juridique et de la supervision pour l'application de la police de l'urbanisme, l'unité juridique de la DDT communique en tant que de besoin tout modèle de documents :

( prise d'un arrêté interruptif de travaux, établissement de constats, proposition de régularisation.etc...)

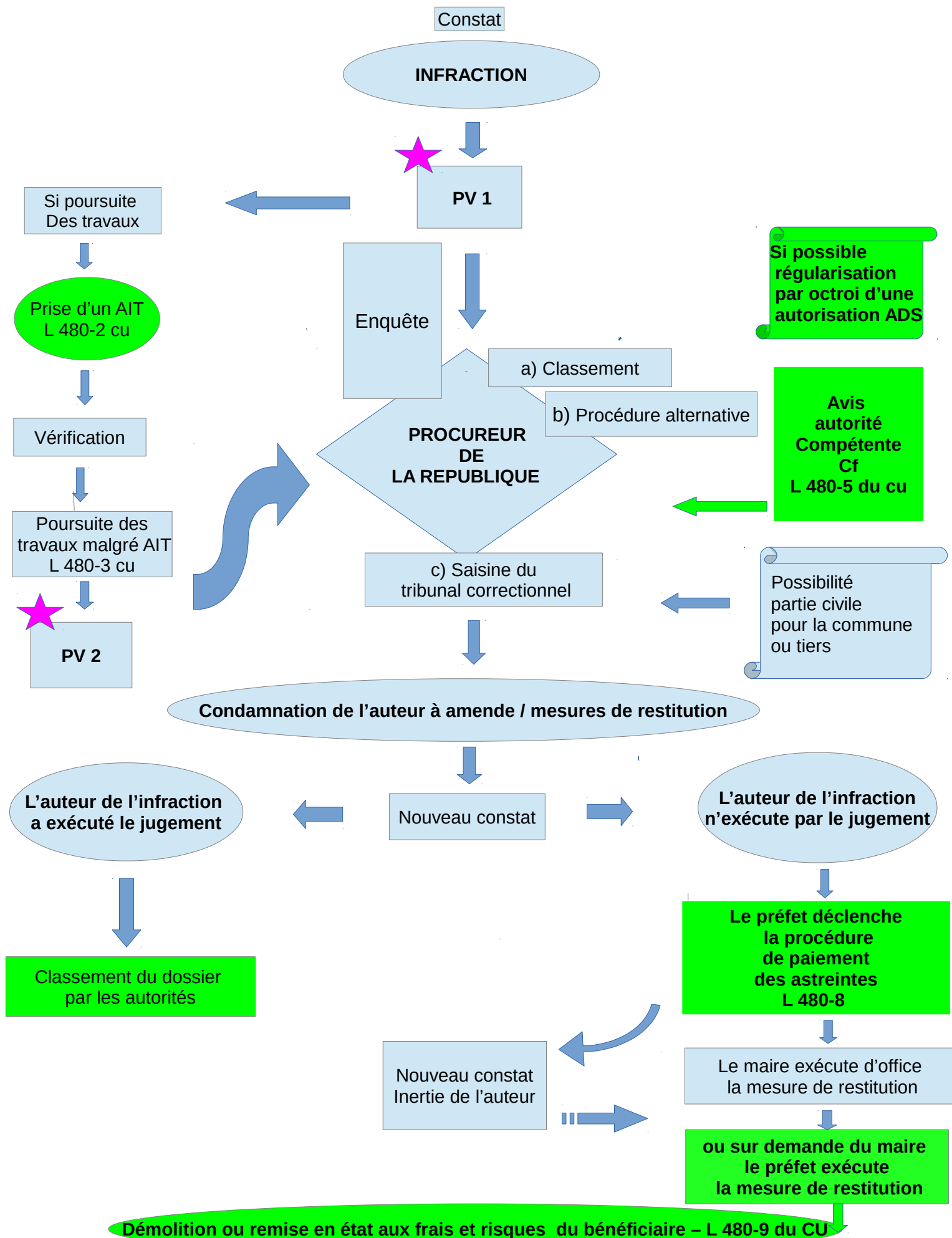
Prendre contact avec la DDT locale à cet effet y compris pour prendre connaissance des conditions d'application de la loi ELAN.



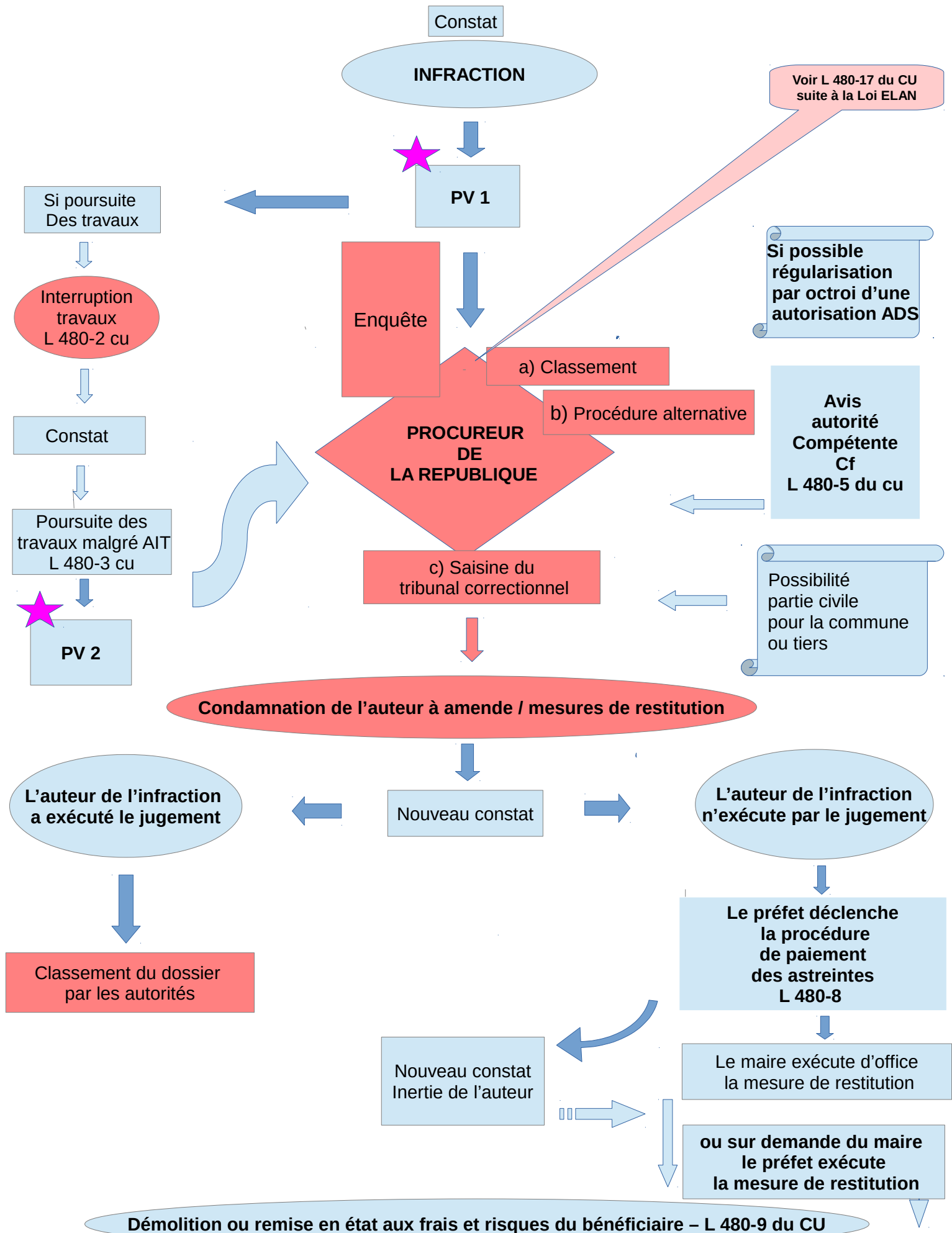
## INTERVENTION DU MAIRE



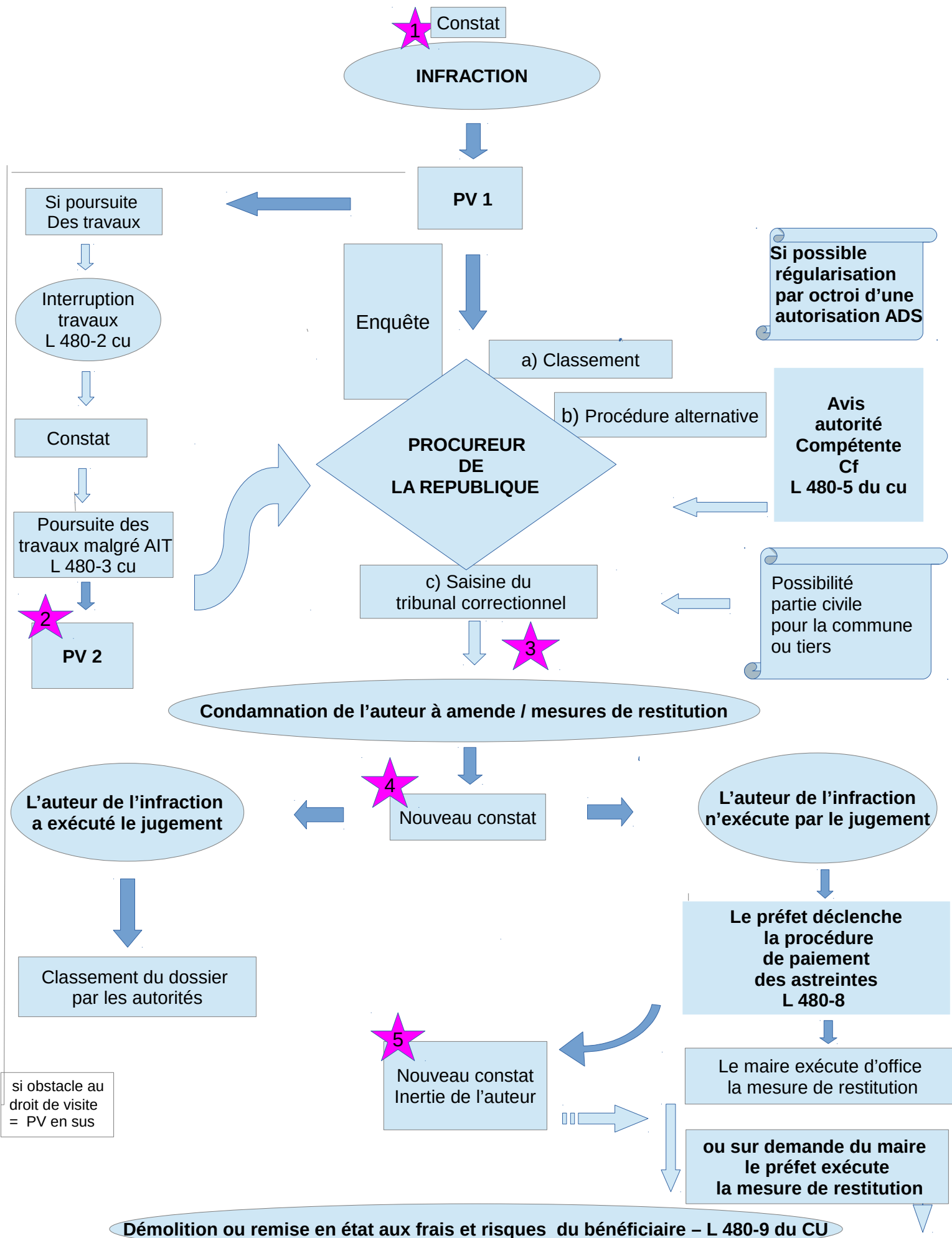
## INTERVENTION DU PREFET



## PHASE JUDICIAIRE - PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE - TRIBUNAL



## LES CONSTATS POSSIBLES



**CONDUITE A TENIR****Recommandations pour l'action**

1

**Dès connaissance d'une infraction dresser ou faire dresser un procès-verbal dans les meilleurs délais**

- Si constat non possible de la voie publique demander l'autorisation écrite prévue art 76 du CPP pour pénétrer – voir dispositions loi ELAN page 15 et 16 ( et annexes 16 et 17 ).
- En cas de stationnement de caravane sans déclaration préalable, prévoir un second constat au terme du délai de 3 mois pour établir la durée au delà de laquelle une DP est nécessaire.
- En cas de doute sur la prescription un procès-verbal doit cependant être établi par le maire.
- Si régularisation possible inviter le contrevenant à déposer un dossier autorisation ADS postérieurement à l'établissement du PV.
- Si l'infraction n'est pas régularisable signaler la situation aux réseaux publics pour vous opposer au raccordement définitif (électricité, eau..) en application de l'article L 111-6 du CU.

2

**Transmettre le PV au Procureur de la République dans les meilleurs délais puis vérifier ou faire vérifier la situation quelques jours après**

- Faire établir les constats nécessaires au suivi de l'affaire et son aboutissement les constats. Les constats numérotés 3, 4 et 5 figurant en annexe n° 11 ont pour objet de vérifier la situation avant prise de décision.

3

**Si les travaux sont poursuivis et si les conditions sont remplies, prendre rapidement un arrêté interruptif de travaux.**

- Engager la procédure du contradictoire obligatoire prévue par le code des relations entre le public et l'administration ( L 120-1 à L 122-2).
- Si la construction est édifiée sans permis, compétence liée, ou en cas d'urgence, pas d'obligation d'une procédure du contradictoire.

4

**Vérifier si les travaux sont poursuivis malgré l'AIT, si oui dresser PV ou faire dresser PV**

- Si les travaux sont poursuivis, il s'agit d'une nouvelle infraction cf l'article L 480-3 du CU, nouveau constat ( n° 2), établissement d'un PV n° 2 à adresser sans délai au Procureur de la République.

5

**Signaler toute évolution de l'affaire au Procureur de la République**

- Au cours de cette phase conduite sous la direction du Procureur de la République les personnes mises en cause peuvent être entendues et des vérifications effectuées en fonction des instructions de ce magistrat.
- Signaler ou faire signaler au Procureur de la République toute évolution de l'affaire, notamment si régularisation entre-temps soit par la remise des lieux en l'état ou en raison de la délivrance d'une autorisation liée au droit des sols.

6

**Si commune est compétente, émettre éventuellement un avis ( L 480-5 du CU )**

- Dans tous les cas le préfet peut émettre un avis.

7

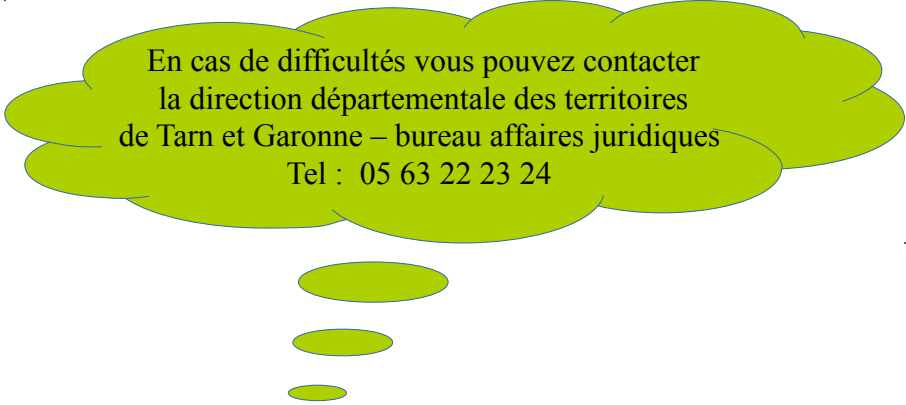
**Si nécessaire se constituer partie civile au nom de la commune**

- Si la commune est compétente en matière d'urbanisme, possibilité de se constituer partie civile au nom de la commune jusqu'à l'audience, dans ce cas il devra y avoir distinction sur le rôle du maire avec l'action précédente ( L 480-5 du CU).

8

**Participer à l'exécution d'un jugement pris par le tribunal correctionnel ( L 480-9 du CU )**

- Si le prévenu a été reconnu coupable et qu'une mesure de restitution a été prononcée par le tribunal correctionnel, dès lors que le jugement est devenu définitif, l'Etat pourra engager la procédure d'astreintes à partir d'un constat d'inertie.
- A l'issue du délai fixé par le jugement définitif si la démolition, ou la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas exécutée, le maire pourra procéder à l'exécution de la mesure à l'encontre du bénéficiaire. A défaut le maire peut demander au Préfet de procéder à l'exécution d'office de la mesure.



En cas de difficultés vous pouvez contacter  
la direction départementale des territoires  
de Tarn et Garonne – bureau affaires juridiques  
Tel : 05 63 22 23 24

**LES PRINCIPAUX TEXTES****S O M M A I R E**

N° de page

**Code général des collectivités territoriales**

- |   |   |
|---|---|
| - rôle du maire                           | 1 |
| - représentation de la commune en justice | 1 |

**Code pénal**

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| - l'infraction                      | 1 |
| - l'interprétation de la loi pénale | 1 |

**Code de procédure pénale**

- |   |       |
|---|-------|
| - l'action publique                               | 2 - 3 |
| - la police judiciaire                            | 3 - 4 |
| - fonctionnaires et agents attributions spéciales | 4     |
| - le ministère public                             | 4 - 5 |
| - le tribunal correctionnel et les délits         | 5     |
| - les procès-verbaux et rapports                  | 5-6   |

**Code de l'urbanisme****Contrôle administratif des constructions**

- |   |   |
|---|---|
| - droit de visite et de communication             | 6 |
| - accès au domicile                               | 7 |
| - saisine du juge des libertés et de la détention | 7 |

**Traitement des infractions**

- |                              |           |    |
|------------------------------|-----------|----|
| - obligation de constater    | - L 480-1 | 8  |
| - l'interruption des travaux | - L 480-2 | 8  |
| - poursuite de travaux       | - L 480-3 | 10 |

## Code de l'urbanisme (suite)

- les sanctions en urbanisme - L 480-4	10
- l'avis de l'autorité compétente / maire ou préfet	11
- les astreintes - mesure de démolition ou de mise en conformité des lieux	12
- l'obstacle au droit de visite – L 480-12	13
<b>La démolition civile des constructions</b>	
- après annulation ou à la demande de la commune ou de l'EPCI compétent	14-15
<b>La visite de locaux professionnels et d'habitation</b>	
- constatation – heures légales - difficultés	16
<b>Les infractions aux règles de fond ( PLU..)</b>	16
<b>L'assermentation des agents verbalisateurs</b>	18
<b>Extraits de la réglementation sur l'utilisation du sol</b>	
- délivrance d'autorisations	20
<b>Règlement national d'urbanisme (RNU)</b>	
- sécurité / salubrité publique	23
- surface de plancher	24
- camping/habitations légères de loisirs	24-25
- résidences mobiles de loisirs – caravanes	26-27
- résidences démontables pour habitat permanent	28
<b>Le régime des constructions nouvelles</b>	
- soumises à permis ou à déclaration préalable	29 -33
<b>Les travaux sur constructions existantes</b>	33-35

## Code de l'environnement

<b>Construction en zone à risques</b>	36
---------------------------------------	----

*PS : Les dispositions spécifiques à la loi Montagne, à la loi Littoral, et au code du patrimoine n'ont pas été reprises dans l'annexe n° 15.*

Mise à jour février 2019



**LES PRINCIPAUX TEXTES**

*Cette annexe comprend une sélection d'articles ou d'extraits d'articles relevant de différents codes. Pour approfondir vos connaissances et veiller à disposer de la législation complète en vigueur, il est recommandé de vérifier les textes notamment sur le site « [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) ».*

**CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES****Article L 2122-22**

« délégation du conseil municipal au maire notamment pour intenter des actions en justice au nom de la commune .. »

**Article L 2122-27**

Le maire est chargé, sous l'autorité du représentant de l'État dans le département :

- 1° De la publication et de l'exécution des lois et règlements ;
- 2° De l'exécution des mesures de sûreté générale ;
- 3° Des fonctions spéciales qui lui sont attribuées par les lois.

**Article L 2122-31**

Conformément au 1° de l'article 16 du code de procédure pénale, le maire et les adjoints ont la qualité d'officier de police judiciaire.

**CODE PENAL****Article 111-1**

Les infractions sont classées suivant leur gravité en crime, délit ou contravention

**« NB : les infractions en urbanisme sont des délits sanctionnés également par des peines spécifiques prévues au code de l'urbanisme »**

**Article 111-3**

Nul ne peut être puni pour un crime ou un délit dont les éléments constitutifs ne sont pas définis par la loi, ou pour une contravention dont les éléments ne sont pas définis par le règlement.

Nul ne peut être puni d'une peine qui n'était pas prévue par la loi, si l'infraction est un crime ou un délit, ou par le règlement, si l'infraction est une contravention.

**Article 111-4**

La loi pénale est d'interprétation stricte

## **CODE DE PROCEDURE PENALE**

### **Dispositions générales**

#### **Article préliminaire**

La procédure pénale doit être équitable et contradictoire et préserver l'équilibre des droits des parties.

...

L'autorité judiciaire veille à l'information et à la garantie de droits des victimes au cours de toute procédure pénale.

Toute personne suspectée ou poursuivie est présumée innocente tant que sa culpabilité n'a pas été établie.....

#### **Article 1<sup>er</sup>**

L'action publique pour l'application des peines est mise en mouvement et exercée par les magistrats ou par les fonctionnaires auxquels elle est confiée par la loi.

#### **Article 2**

L'action civile en réparation du dommage causé par un crime, un délit ou une contravention appartient à tous ceux qui ont personnellement souffert du dommage directement causé par l'infraction.

#### **Article 7**

L'action publique des crimes se prescrit par vingt années révolues à compter du jour où l'infraction a été commise.

L'action publique des crimes mentionnés aux articles [706-16](#), [706-26](#) et [706-167](#) du présent code, aux articles [214-1 à 214-4](#) et [221-12](#) du code pénal et au livre IV bis du même code se prescrit par trente années révolues à compter du jour où l'infraction a été commise.

L'action publique des crimes mentionnés à l'article [706-47](#) du présent code, lorsqu'ils sont commis sur des mineurs, se prescrit par trente années révolues à compter de la majorité de ces derniers.

L'action publique des crimes mentionnés aux articles [211-1 à 212-3](#) du code pénal est imprescriptible.

#### **Article 8**

**L'action publique des délits se prescrit par six années révolues à compter du jour où l'infraction a été commise.**

L'action publique des délits mentionnés à l'article [706-47](#) du présent code, lorsqu'ils sont commis sur des mineurs, à l'exception de ceux mentionnés aux articles 222-29-1 et 227-26 du code pénal, se prescrit par dix années révolues à compter de la majorité de ces derniers.

L'action publique des délits mentionnés aux articles [222-12](#), [222-29-1](#) et [227-26](#) du même code, lorsqu'ils sont commis sur des mineurs, se prescrit par vingt années révolues à compter de la majorité de ces derniers.

L'action publique des délits mentionnés à l'article [706-167](#) du présent code, lorsqu'ils sont punis de dix ans d'emprisonnement, ainsi que celle des délits mentionnés aux articles [706-16](#) du présent code, à l'exclusion de ceux définis aux articles [421-2-5](#) à [421-2-5-2](#) du code pénal, et [706-26](#) du présent code et au [livre IV bis du code pénal](#) se prescrivent par vingt années révolues à compter du jour où l'infraction a été commise.

### **Article 9**

L'action publique des contraventions se prescrit par une année révolue à compter du jour où l'infraction a été commise.

## **De la conduite de la politique pénale, de l'exercice de l'action publique et de l'instruction**

### **Article 11**

Sauf dans les cas où la loi en dispose autrement et sans préjudice des droits de la défense, la procédure au cours de l'enquête et de l'instruction est secrète.

Toute personne qui concourt à cette procédure est tenue au secret professionnel dans les conditions et sous les peines des articles 226-13 et 226-14 du code pénal.....

### **Article 12**

La police judiciaire est exercée, sous la direction du procureur de la République, par les officiers, fonctionnaires et agents désignés au présent titre.

### **Article 13**

La police judiciaire est placée, dans chaque ressort de cour d'appel, sous la surveillance du procureur général et sous le contrôle de la chambre de l'instruction conformément aux [articles 224 et suivants](#).

### **Article 14**

Elle est chargée, suivant les distinctions établies au présent titre, de constater les infractions à la loi pénale, d'en rassembler les preuves et d'en rechercher les auteurs tant qu'une information n'est pas ouverte.

Lorsqu'une information est ouverte, elle exécute les délégations des juridictions d'instruction et défère à leurs réquisitions

### **Article 15**

La police judiciaire comprend :

- 1° Les officiers de police judiciaire ;
- 2° Les agents de police judiciaire et les agents de polices judiciaires adjoints ;
- 3° les fonctionnaires et agents auxquels sont attribués par la loi certaines fonctions de police judiciaires.

#### **Article 16**

Ont la qualité d'officier de police judiciaire :

- 1° Les maires et leurs adjoints ;
- 2° Les officiers et gradés de la gendarmerie.....

### **Des fonctionnaires et agents des administrations et services publics**

#### **Article 28**

Les fonctionnaires et agents des administrations et services publics auxquels des lois spéciales attribuent certains pouvoirs de police judiciaire exercent ces pouvoirs dans les conditions et dans les limites fixées par ces lois.

### **Du Ministère public**

#### **Article 31**

Le ministère public exerce l'action publique et requiert l'application de la loi « dans le respect du principe d'impartialité auquel il est tenu ».

#### **Article 32**

Il est représenté auprès de chaque juridiction répressive.

Il assiste aux débats des juridictions de jugement ; toutes les décisions sont prononcées en sa présence.

Il assure l'exécution des décisions de justice

#### **Article 35**

Le procureur général veille à l'application de la loi pénale dans toute l'étendue du ressort de la cour d'appel et au bon fonctionnement des parquets de son ressort

#### **Article 39**

Le procureur de la République représente en personne ou par ses substituts le ministère public près le tribunal de grande instance.

Il représente également en personne ou par ses substituts le ministère public auprès de la cour d'assises instituée au siège du tribunal.

Il représente de même, en personne ou par ses substituts, le ministère public auprès du tribunal de police dans les conditions fixées par [l'article 45](#) du présent code.

### **Article 40**

Le procureur de la République reçoit les plaintes et dénonciations et apprécie la suite à leur donner conformément aux dispositions de l'article 40-1.

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 40-1**

Lorsqu'il estime que les faits qui ont été portés à sa connaissance en application des dispositions de l'article 40 constituent une infraction commise par une personne dont l'identité et le domicile sont connus et pour laquelle aucune disposition légale ne fait obstacle à la mise en mouvement de l'action publique, le procureur de la République territorialement compétent décide s'il est opportun :

1° Soit d'engager des poursuites ;

2° Soit de mettre en œuvre une procédure alternative aux poursuites en application des dispositions des articles 41-1 ou 41-2 ;

3° Soit de classer sans suite la procédure dès lors que les circonstances particulièrement liées à la commission des faits le justifient.

## **Du jugement des délits ..**

### **Article 381**

Le tribunal correctionnel connaît des délits.

Sont des délits les infractions que la loi punit d'une peine d'emprisonnement ou d'une peine d'amende supérieure ou égale à 3 750 euros.

### **Article 383**

La compétence à l'égard d'un prévenu s'étend à tous coauteurs et complices.

## **« les procès-verbaux et rapports »**

### **Article 429**

Tout procès-verbal ou rapport n'a de valeur probante que s'il est régulier en la forme, si son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions et a rapporté sur une matière de sa compétence ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement.

## Article 430

Sauf dans le cas où la loi en dispose autrement, les procès-verbaux et les rapports constatant les délits ne valent qu'à titre de simples renseignements.

## Article 431

Dans les cas où les officiers de police judiciaire, les agents de police judiciaire ou les fonctionnaires et agents chargés de certaines fonctions de police judiciaire ont reçu d'une disposition spéciale de la loi le pouvoir de constater des délits par des procès-verbaux ou des rapports, la preuve contraire ne peut être rapportée que par écrit ou par témoins.

---

## CODE DE L'URBANISME

<p><b>Contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux</b></p>
---

**La Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « Loi ELAN », n° 2018-1021, publiée au JORF le 24 novembre 2018, est venu modifier les conditions relatives au droit de visite des constructions en cours dans le cadre de la police administrative, ainsi que les conditions relatives à la constatation des infractions dans le cadre d'une action de police judiciaire.**

### **Droit de visite et de communication**

#### **Article L461-1**

- Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 77](#)

Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations. Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux.

#### **Article L461-2**

**Créé par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 77](#)**

Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 461-1 s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.

### **Article L461-3**

**Créé par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 77](#)**

I.-Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un tel domicile ou à un tel local ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter.

L'ordonnance est exécutoire par provision.

II.-L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.

L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours.

VII.-Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite.

### **Article L461-4**

**Créé par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 77](#)**

Sans préjudice de la procédure applicable aux infractions aux dispositions du présent code, lorsque, à l'issue de la visite prévue au présent chapitre, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le préfet, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués peuvent mettre en demeure le maître d'ouvrage, dans un délai qu'ils déterminent et qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

## **Traitement des infractions**

## Article L480-1

Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les infractions mentionnées à [l'article L. 480-4](#) peuvent être constatées par les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la culture et assermentés lorsqu'elles affectent des immeubles soumis aux dispositions législatives du code du patrimoine relatives aux monuments historiques, aux abords des monuments historiques ou aux sites patrimoniaux remarquables ou aux dispositions législatives du code de l'environnement relatives aux sites et qu'elles consistent soit dans le défaut de permis de construire, soit dans la non-conformité de la construction ou des travaux au permis de construire accordé. Il en est de même des infractions aux prescriptions établies en application des articles [L. 522-1 à L. 522-4](#) du code du patrimoine.

Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 480-4 et L. 610-1, ils sont tenus d'en faire dresser procès verbal.

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public.

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de [l'article L. 141-1 du code de l'environnement](#) peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa 1er du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

La commune ainsi que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peuvent exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur leur territoire et constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article.

## L'interruption des travaux

### Article L480-2

L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à [l'article L. 480-1](#), soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel. L'interruption des travaux peut être ordonnée, dans les mêmes conditions, sur saisine du représentant de l'Etat dans la région ou du ministre chargé de la culture, pour les infractions aux prescriptions établies en application des articles [L. 522-1 à L. 522-4](#) du code du patrimoine.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.



Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article [L. 480-4](#) du présent code a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public. Pour les infractions aux prescriptions établies en application des articles L. 522-1 à L. 522-4 du code du patrimoine, le représentant de l'Etat dans la région ou le ministre chargé de la culture peut, dans les mêmes conditions, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux ou des fouilles.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office, soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

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.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L. 480-1 du présent code qui dresse procès-verbal.

Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues aux précédents alinéas.

Dans le cas de constructions sans permis de construire ou d'aménagement sans permis d'aménager, ou de constructions ou d'aménagement poursuivis malgré une décision de la juridiction administrative suspendant le permis de construire ou le permis d'aménager, le maire prescrira par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au ministère public. Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, le représentant de l'Etat dans le département prescrira ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au ministère public.

Dans le cas où le représentant de l'Etat dans le département fait usage des pouvoirs qui lui sont reconnus par les alinéas 9 et 10 du présent article, il reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

### Article L480-3

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, les personnes visées au deuxième alinéa de l'[article L. 480-4](#) encourent une amende de 75 000 € et une peine de trois mois d'emprisonnement.

Ces peines sont également applicables en cas de continuation des travaux nonobstant la décision de la juridiction administrative prononçant la suspension ou le sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme.

### Les sanctions

#### Article L480-4

Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles [L. 421-1](#) à [L. 421-5](#) en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article [L. 430-2](#), soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;
2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

En cas de méconnaissance des obligations imposées par l'article [L. 451-3](#), le tribunal ordonne en outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa dudit article.

Toute association ou fondation reconnue d'utilité publique telle que définie à l'article [2-4 du code de procédure pénale](#) peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 451-3 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables.

## **Infractions liées aux lotissements**

### **Article L480-4-1**

Est puni d'une amende de 15 000 euros le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou sans avoir respecté les obligations imposées par l'[article L. 442-3](#), lorsque le lotissement est soumis à une déclaration préalable, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager ou par la décision prise sur la déclaration préalable.

Lorsque les prescriptions imposées n'ont pas été respectées, le tribunal peut en outre impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte prononcée et exécutée dans les conditions prévues par les [articles L. 480-7 et L. 480-8](#).

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité, l'autorité compétente peut faire effectuer les travaux d'office, aux frais et risques financiers de l'aménageur.

## **Responsabilité des personnes morales**

### **Article L480-4-2**

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues par l'[article 121-2](#) du code pénal des infractions définies aux [articles L. 480-3, L. 480-4, L. 480-4-1, L. 480-12, L. 510-2 et L. 610-1](#) du présent code.

Les peines encourues par les personnes morales sont les suivantes :

1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article [131-38 du code pénal](#) ;

2° Les peines mentionnées aux 2°, 3°, 4°, 5° et 9° de l'article [131-39 du code pénal](#).

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du même code porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise.

## **Avis de l'autorité compétente**

### **Article L480-5**

En cas de condamnation d'une personne physique ou morale pour une infraction prévue aux [articles L. 480-4 et L. 610-1](#), le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, statue même en l'absence d'avis en ce sens de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Le tribunal pourra ordonner la publication de tout ou partie du jugement de condamnation, aux frais du délinquant, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, ainsi que son affichage dans les lieux qu'il indiquera.

#### **Article L480-6**

L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu, de la dissolution de la personne morale mise en cause ou de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article [L. 480-5](#).

Si le tribunal correctionnel n'est pas saisi lors de cette extinction, l'affaire est portée devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, statuant comme en matière civile.

Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du maire ou du fonctionnaire compétent. Dans les deux cas, il statue au vu des observations écrites ou après audition de ces derniers, l'intéressé ou ses ayants droit ayant été mis en cause dans l'instance.

La demande précitée est recevable jusqu'au jour où l'action publique se serait trouvée prescrite.

#### **Article L480-7**

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir son injonction d'une astreinte de 500 € au plus par jour de retard. L'exécution provisoire de l'injonction peut être ordonnée par le tribunal.

Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être révisée que dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises, le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus. Le tribunal peut autoriser le reversement ou dispenser du paiement d'une partie des astreintes pour tenir compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter.

#### **Article L480-8**

Les astreintes sont liquidées au moins une fois chaque année et recouvrées par l'Etat, pour le compte de la ou des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues, après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement.

**Exécution de la mesure de démolition, mise en conformité...**

### **Article L480-9**

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

### **Article L480-10**

Sont validés :

1° Les autorisations de lotir délivrées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1978 :

a) En tant qu'elles autorisent une surface hors oeuvre nette de construction résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols à la surface totale du terrain ayant fait l'objet de la demande d'autorisation de lotir ;

b) En tant qu'elles répartissent cette surface hors oeuvre nette entre les différents lots sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à chacun de ces lots ;

c) En tant qu'elles prévoient que le lotisseur procède à cette répartition dans les mêmes conditions ;

2° Les permis de construire délivrés sur le fondement des dispositions mentionnées au 1° ci-dessus en tant qu'ils autorisent l'édification de constructions d'une surface hors oeuvre nette supérieure à celle qui résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la surface du lot ayant fait l'objet de la demande ;

3° Les certificats d'urbanisme en tant qu'ils reconnaissent des possibilités de construire résultant des dispositions validées au 1° du présent article.

### **L'obstacle au droit de visite**

#### **Article L480-12**

**Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 77](#)**

Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues au chapitre Ier du titre VI du présent livre ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code **est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.**

## La démolition civile

### Article L480-13

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 80](#)

Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire :

1° Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et, sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'Etat dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L. 600-6, si la construction est située dans l'une des zones suivantes :

a) Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard mentionnés à l'[article L. 122-9](#) et au 2° de l'[article L. 122-26](#), lorsqu'ils ont été identifiés et délimités par des documents réglementaires relatifs à l'occupation et à l'utilisation des sols ;

b) Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques mentionnés à l'article L. 146-6, lorsqu'ils ont été identifiés et délimités par des documents réglementaires relatifs à l'occupation et à l'utilisation des sols, sauf s'il s'agit d'une construction en bois antérieure au 1er janvier 2010, d'une superficie inférieure à mille mètres carrés, destinée à une exploitation d'agriculture biologique satisfaisant aux exigences ou conditions mentionnées à l'article [L. 641-13](#) du code rural et de la pêche maritime et bénéficiant d'une appellation d'origine protégée définie à l'article [L. 641-10](#) du même code ;

c) La bande de trois cents mètres des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares mentionnée à l'article [L. 122-12](#) du présent code ;

d) La bande littorale de cent mètres mentionnée aux articles [L. 121-16](#), [L. 121-17](#) et [L. 121-19](#) ;

e) Les cœurs des parcs nationaux délimités en application de l'[article L. 331-2 du code de l'environnement](#) ;

f) Les réserves naturelles et les périmètres de protection autour de ces réserves institués en application, respectivement, de l'[article L. 332-1](#) et des [articles L. 332-16 à L. 332-18](#) du même code ;

g) Les sites inscrits ou classés en application des [articles L. 341-1 et L. 341-2](#) dudit code ;

h) Les sites désignés Natura 2000 en application de l'[article L. 414-1](#) du même code ;

i) Les zones qui figurent dans les plans de prévention des risques technologiques mentionnées au 1° de l'article L. 515-16 dudit code, celles qui figurent dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles mentionnés aux 1° et 2° du II de l'[article L. 562-1](#) du même code ainsi que celles qui figurent dans les plans de prévention des risques miniers prévus à l'[article L. 174-5](#) du

code minier, lorsque le droit de réaliser des aménagements, des ouvrages ou des constructions nouvelles et d'étendre les constructions existantes y est limité ou supprimé ;

j) Les périmètres des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de [l'article L. 515-8 du code de l'environnement](#), lorsque les servitudes instituées dans ces périmètres comportent une limitation ou une suppression du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ;

k) Les périmètres des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de [l'article L. 515-12](#) du même code, lorsque les servitudes instituées dans ces périmètres comportent une limitation ou une suppression du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ;

l) Les sites patrimoniaux remarquables créés en application des articles [L. 631-1](#) et [L. 631-2](#) du code du patrimoine ;

m) Les abords des monuments historiques prévus aux articles [L. 621-30](#) et [L. 621-31](#) du même code ;

n) Les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application des articles [L. 151-19](#) et [L. 151-23](#) du présent code.

L'action en démolition doit être engagée dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

2° Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.

Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la [loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006](#) portant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime.

### **Démolition à la demande de la commune ou de l'EPCI compétent**

#### **Article L480-14**

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de [l'article L. 421-8](#). L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

## Lotissement – Vente – action en justice

### Article L480-15

Les ventes ou locations de terrains intervenues en méconnaissance des dispositions du titre IV du présent livre peuvent être annulées à la requête de l'acquéreur, du maire ou du représentant de l'Etat dans le département aux frais et dommages du lotisseur.

Toutefois, les ventes et locations des parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent plus être annulées.

### Article L480-16

L'action en justice née de la violation de la réglementation applicable aux lotissements se prescrit par dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété à la publicité foncière. Passé ce délai, la non-observation de la réglementation applicable aux lotissements ne peut plus être opposée.

## Visite de locaux professionnels et de parties à usage d'habitation

### Article L480-17

Créé par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 77](#)

I.-Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 480-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.

Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 6 heures et après 21 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

**II.-Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 6 heures et 21 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire** agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment.

## Infractions et sanctions aux règles de fond

### Article L610-1

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 80](#)

En cas d'infraction aux dispositions des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations mentionnées à l'article [L. 480-4](#) s'entendant également de celles résultant des plans locaux d'urbanisme.

Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :



1° En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles [L. 111-1 à L. 111-10](#), [L. 111-15](#), [L. 111-23](#), [L. 115-3](#) et [L. 131-1 à L. 131-7](#) ainsi que par les règlements pris pour leur application ;

2° En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions de l'article [L. 421-4](#), sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ;

3° En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions des articles [L. 113-11](#) et L. 113-12 relatifs à la protection des espaces naturels sensibles des départements ;

4° En cas d'exécution, dans une zone d'aménagement concerté, de travaux dont la réalisation doit obligatoirement être précédée d'une étude de sécurité publique en application de l'article [L. 114-1](#), avant la réception de cette étude par la commission compétente en matière de sécurité publique.

Sauf en cas de fraude, le présent article n'est pas applicable lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation.

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des [dispositions de l'article L. 141-1 du code de l'environnement](#) peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

La commune ainsi que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peuvent exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur leur territoire et constituant une infraction aux dispositions du présent article.

#### **Article L610-2 .**

Toute personne qui effectue, à la demande et pour le compte d'une collectivité publique, les études nécessaires à la préparation de documents d'urbanisme est tenue au secret professionnel. Les infractions sont passibles des sanctions prévues à l'[article 226-13 du code pénal](#).

#### **Article L610-3**

Les infractions aux dispositions réglementant, dans les territoires faisant l'objet d'un plan local d'urbanisme approuvé ou d'un document en tenant lieu, l'ouverture, l'extension et les modifications aux conditions d'exploitation des établissements dangereux, insalubres ou incommodes sont punies des peines et sanctions prévues par la législation relative aux installations classées.

#### **Article L610-4**

Les infractions aux dispositions du règlement national d'urbanisme et aux articles [L. 113-8](#) et [L. 113-15](#) sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les fonctionnaires et agents contractuels de l'administration des eaux et forêts sont compétents pour constater par procès-verbaux les infractions aux dispositions du présent code relatives à la conservation et à la création d'espaces boisés.

### **Assermentation des agents chargés de constater les infractions**

#### **Article R 480-3**

Les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par les maires pour constater les infractions aux dispositions visées aux articles Ier, II, III, IV et VI du livre IV du présent code sont assermentés et exercent leurs fonctions dans les conditions fixées aux articles « R 610-1 à R 610-3 ».

#### **Article R610-1**

Les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par les maires pour constater les infractions aux dispositions du règlement national d'urbanisme et aux articles [L. 610-1](#) et [L. 610-2](#) prêtent, avant d'entrer en fonctions le serment suivant devant le tribunal d'instance dans le ressort duquel ils sont domiciliés : “ Je jure de bien et fidèlement remplir mes fonctions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice ”.

#### **Article R610-2**

En cas de mutation, il n'y a pas lieu à nouvelle prestation de serment.  
Une nouvelle décision d'habilitation est cependant nécessaire en ce qui concerne les fonctionnaires et agents commissionnés par les maires.

#### **Article R610-3**

Les fonctionnaires et agents mentionnés à [l'article R. 610-1](#) doivent être porteurs de leur commission au cours de l'accomplissement de leur mission.

---

## **CODE URBANISME - SUITE**

### **QUELQUES EXTRAITS DE LA REGLEMENTATION**

#### **Article L101-1**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

### **Article L101-2**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution

des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des

émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

### **Article L101-3**

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

## **Taxe aménagement**

### **Article L331-6**

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles [L. 331-7](#) à [L. 331-9](#).

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction. Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de constructions ou d'aménagements sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant l'achèvement des constructions ou des aménagements en cause.

## **Autorisations**

### **Article L421-1**

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

### **Article L421-2**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

### **Article L421-3**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

### **Article L421-4**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles [L. 113-1](#), L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

### **Article L421-5**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles [L. 421-1](#) à [L. 421-4](#), sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b)** De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ; e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

### **Article L421-6**

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

### **Article L421-7**

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article [L. 421-6](#) ne sont pas réunies.

### **Article L421-8**

A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article [L. 421-5](#), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article [L. 421-6](#).

### **Dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

### **Article L444-1**

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de [l'article 1er](#) de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à [l'article L. 151-13](#).

## **REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

## Article R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5 à R. 111-19](#) et [R. 111-28 à R. 111-30](#) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

## Salubrité et sécurité publique

### Article R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## Surface de plancher

### Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Camping

### Article R111-32

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

### Article R111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1 à L. 422-3](#), sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'[article L. 341-1 du code de l'environnement](#) ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'[article L. 341-2 du code de l'environnement](#) ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'[article L. 631-1](#) du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'[article L. 621-30](#) du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'[article L. 1321-2 du code de la santé publique](#).

### Article R111-34

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation<sup>24</sup> des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire. Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.



### **Article R111-35**

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article [R. 443-7](#).

## **Habitations légères de loisirs**

### **Article R111-37**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **Article R111-38**

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du [code du tourisme](#) ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

### **Article R111-39**

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article [R. 111-38](#).

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

### **Article R111-40**

En dehors des emplacements prévus à l'article [R. 111-38](#), l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en

pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du [code du tourisme](#) ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

### **Résidences mobiles de loisirs**

#### **Article R111-41**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le [code de la route](#) interdit de faire circuler.

#### **Article R111-42**

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du [code du tourisme](#) ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en **mairie, sur le** fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

#### **Article R111-43**

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article [R. 111-42](#).

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

#### **Article R111-44**

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article [R. 111-42](#) ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du [code du tourisme](#) ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

#### **Article R111-45**

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article [R. 421-19](#) et au e de l'article [R. 421-23](#).

#### **Article R111-46**

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

### **Caravanes**

#### **Article R111-47**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le [code de la route](#) n'interdit pas de faire circuler.

#### **Article R111-48**

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont

interdits en vertu de l'article [R. 111-33](#) ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles [L. 113-1](#) à [L. 113-5](#), ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'[article L. 141-1 du code forestier](#).

#### **Article R111-49**

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article [R. 111-34](#).

L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

#### **Article R111-50**

Nonobstant les dispositions des articles [R. 111-48](#) et [R. 111-49](#), les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article [R. 421-19](#) et au e de l'article [R. 421-23](#) ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

#### **Article R111-51**

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

---

## REGIME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### Constructions nouvelles soumises à permis de construire

#### Article R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles [R. 421-2](#) à [R. 421-8-2](#) qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles [R. 421-9](#) à [R. 421-12](#) qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Constructions nouvelles dispensées de toute formalité au sens du présent code

#### Article R421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

**a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :**

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article [R. 111-38](#) et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- j) Les terrasses de plain-pied ;
- k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;
- l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article [R. 421-17-1](#).

### **Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable**

#### **Article R421-9**

En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article [R. 111-38](#), dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

Toutefois, ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol, ni aux antennes-relais de radiotéléphonie mobile ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;

i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés ;

j) Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

#### **Article R421-10**

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article [R. 421-3](#) doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Article R421-11**

I.-Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article [R. 331-4](#) du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article [L. 331-2](#) du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédés d'une déclaration préalable :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

-une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

-une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

-une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;

c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

II.-En outre, dans les sites classés ou en instance de classement, dans les sites patrimoniaux remarquables et dans les abords des monuments historiques, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

a) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article [R. 111-38](#), quelle que soit leur surface de plancher ;

b) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;

c) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à quatre mètres et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

f) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

g) Les terrasses de plain-pied ;

h) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés.

#### **Article R421-12**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ;



b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#) ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### **Travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions**

#### **Article R421-13**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;

b) Des travaux mentionnés à l'article [R. 421-17](#), qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles [R. 421-8](#) et [R. 421-8-1](#) ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination ou sous-destination de ces constructions définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

### **Travaux soumis à permis de construire**

#### **Article R421-14**

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol **supérieure à vingt mètres carrés** ;

b) **Dans les zones urbaines** d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol **supérieure à quarante mètres carrés** ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres

carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à [l'article R. 431-2](#) ;

c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles [R. 151-27](#) et [R. 151-28](#) ;

d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de [l'article L. 313-4](#).

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

#### **Article R421-16**

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article [R. 421-8](#).

### **Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable**

#### **Article R421-17**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des [articles R\\*421-14 à \\*R. 421-16](#) les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article [R. 151-27](#); pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article [R. 151-28](#) ;

c) Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles [524 et 525](#) du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de

ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

– une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant

La création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à [l'article R\\*431-2](#) du présent code.

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

#### **Article R 421-17-1**

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles [R. 421-14](#) à [R. 421-16](#), les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#), [L. 341-2](#) et [L. 341-7](#) du code de l'environnement ;

c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article [L. 331-2](#) du même code ;

d) Sur un immeuble protégé en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#) du présent code ;

e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

---

## CODE DE L'ENVIRONNEMENT

1

### Article L562-5

I.-Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à [l'article L. 480-4](#) du code de l'urbanisme.

II.-Les dispositions des [articles L. 460-1](#), [L. 480-1](#), [L. 480-2](#), [L. 480-3](#), [L. 480-5 à L. 480-9](#), [L. 480-12](#) et [L. 480-14](#) du code de l'urbanisme sont également applicables aux infractions visées au I du présent article, sous la seule réserve des conditions suivantes :

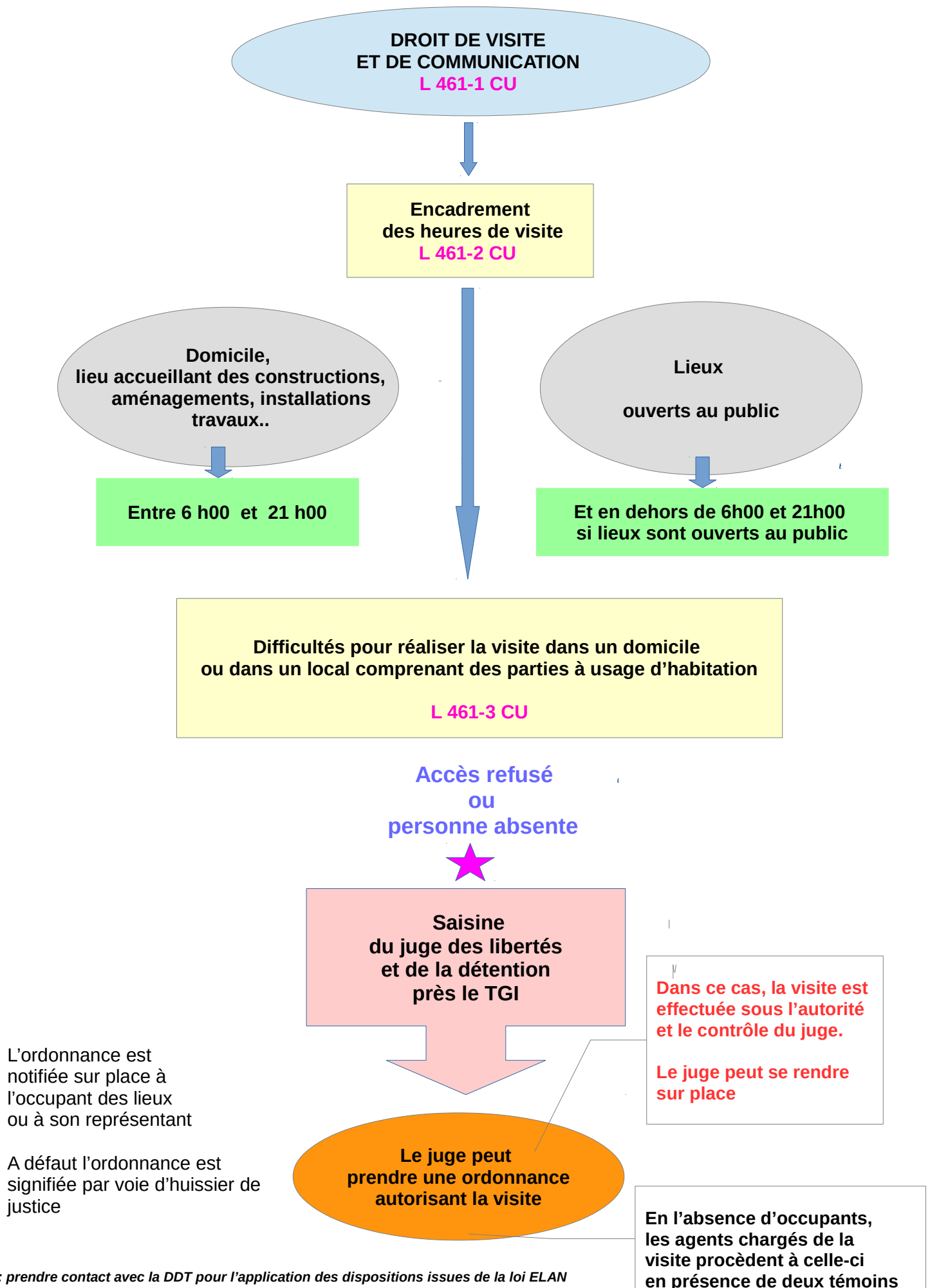
1° Les infractions sont constatées, en outre, par les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative compétente et assermentés ;

2° Pour l'application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, le tribunal statue au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, même en l'absence d'avis de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les dispositions du plan, soit sur leur rétablissement dans l'état antérieur ;

3° Le droit de visite prévu à [l'article L. 461-1](#) du code de l'urbanisme est ouvert aux représentants de l'autorité administrative compétente.

4° Le tribunal de grande instance peut également être saisi en application de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme par le préfet.

Fin de l'annexe n° 15



CONSTAT PAR  
FONCTIONNAIRES ET AGENTS  
MENTIONNES  
L 480-1 CU

Encadrement

L 480-17 CU

Domicile,  
locaux comprenant des  
parties à usage d'habitation

Entre 6 h00 et 21 h00

Assentiment  
de l'occupant obligatoire

Écrit  
+  
mention dans  
dans le PV

Si obstacle, refus

A défaut  
en présence d'un  
Officier de police judiciaire

L'OPJ  
agit cf les dispositions du  
code de procédure pénale  
relatives aux visites  
domiciliaires, persquisitions  
et saisies de pièces

Accès  
à Etablissements  
ou  
locaux professionnels

Entre 6 h 00 et 21 h00

et en dehors de 6h00 et 21h00  
si lieux sont ouverts au public

Information préalable  
du procureur  
de la République

Le procureur de la  
République  
peut s'opposer

PS : prendre contact avec la DDT pour l'application des  
dispositions issues de la loi ELAN

CONSTATATION DES INFRACTIONS

♦♦

