



PREFET DE TARN-ET-GARONNE

Direction départementale
des territoires
Service urbanisme, habitat
rénovation urbaine

**GUIDE JURIDIQUE
PÉNAL DE L'URBANISME
A L'USAGE DES MAIRES**

Octobre 2014

PREFACE

Le maire est l'autorité de police de droit commun. Il dispose d'un pouvoir de police générale 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 (ou le président de l'EPCI compétent) dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont toujours accomplis au nom de l'État.

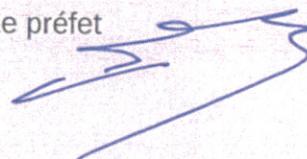
Je tiens aujourd'hui à attirer votre attention sur certains points de la réglementation afin de vous aider à intervenir de manière plus opérationnelle face aux infractions d'urbanisme commises dans le département de Tarn-et-Garonne.

Aussi je vous transmets ci-joint un « guide » avec ses annexes, visant à préciser le rôle du maire ou du président d'un établissement public intercommunal compétent en matière de police de l'urbanisme.

Ce guide qui a été réalisé après consultation des services de Mme la Procureure de la République pourra être suivi si nécessaire d'une journée d'information à votre attention ou à celle de vos proches collaborateurs chargés de l'urbanisme.

La répression n'est pas une fin en soi. Elle doit être associée à une politique d'information, et elle contribue à assurer l'égalité devant la loi et en particulier devant les règles d'urbanisme.

Le préfet



Jean-Louis GERAUD

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	10
03 - L'opposition aux raccordements aux réseaux	11

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 – Annexes

01 – Liste des annexes	15
------------------------	----

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 D'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 160-1 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 m² 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 160-1, 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).

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 sera puni d'une amende de 3750 €. **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 7,5€ à 75€ 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 e 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)

A 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, sous la direction du procureur de la République, il 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 160-1 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 DELAIS 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 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 trois ans.

Ce délai de trois 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 4801- 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 ou 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 160-1 à R 160-3 du CU.

LES RESPONSABILITES

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 conséquence, 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 POSSIBILITES DE REGULARISATION

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.

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.

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^{er} 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 le maire.

L'arrêté interruptif de travaux

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 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

La procédure à respecter pour dresser un arrêté interruptif de travaux dépend de la situation sur le terrain.

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 à l'article 24 loi du 12 avril 2000.

Dans ce cas un courrier est adressé en recommandé avec accusé réception pour inviter le contrevenant à formuler ses observations dans un délai raisonnable.

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.

(CE 6 février 2004 – Masier)

Dans tous les cas l'arrêté interruptif est établi sur la base d'un procès-verbal et doit être motivé.

(CE 13 février 1970, Société Neully).

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 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 111-6 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 111-6 du CU, lorsqu'une construction a été édifée 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'EXECUTION

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^e chambre civile - Arrêt n° 93 , 21 janvier 2014).

Voir annexes n° 08, n°09 et n° 10 - schéma de procédures

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 160-1 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^{er} 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

IV – 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 lettre pour le contradictoire

Annexe 06 : Modèle d'arrêté interruptif de travaux

Annexe 07 : Rôle des différents acteurs

Annexe 08 : Schéma sur l'intervention du maire

Annexe 09 : Schéma sur l'intervention du préfet

Annexe 10 : Schéma sur le rôle du Procureur de la République et du tribunal

Annexe 11 : Les constats possibles au cours d'une procédure

Annexe 12 : Recommandations

Annexe 13 : Extrait code de l'urbanisme

Annexe 14 : Extrait code de procédure pénale

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. 160-33 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. 160-1, 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. 111-1-2).
- les directives territoriales d'aménagement dans les conditions de l'article L. 111-1-1.
- 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. 160-1

- les règles édictées par les PLU (L. 123-1)
- les règles relatives à la protection des espaces naturels sensibles (L. 142-11, al 2).

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"> · Planter une construction en méconnaissance des règles relatives : <ul style="list-style-type: none"> * aux voies d'accès et de desserte, * aux réseaux d'eau potable ou d'eaux usées, * aux réseaux d'assainissement lorsqu'ils existent, * accessoirement aux autres réseaux · 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. 	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"> · Édification d'une construction en méconnaissance des règles définissant : <ul style="list-style-type: none"> · les distances devant être respectées par les bâtiments par rapport aux emprises publiques, · l'alignement, par rapport aux limites séparatives, des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété, · l'emprise au sol, · la distance devant être respectée par rapport à la limite parcellaire (R 111-19), · la distance entre les bâtiments sur une même propriété (R. 111-6). 	<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"> · Dépassement de la hauteur maximale autorisée. · Inobservation du minimal de hauteur prescrit. 	Ces infractions sont graves. Elles portent atteinte à la silhouette du milieu urbain.
Aspect extérieur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> · Édifications ne respectant pas : <ul style="list-style-type: none"> · les prescriptions architecturales. · les prescriptions relatives à l'aspect extérieur du bâtiment dans le secteur considéré. 	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"> · Non réalisation des aires de stationnement · Insuffisance des places de stationnement compte tenu de l'importance des bâtiments et des normes de stationnement applicables. 	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"> · Non réalisation, conjointement à une construction, des espaces libres nécessaires et généralement prescrits. · Non respect des normes de plantation applicables au secteur considéré. 	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	Édification 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 160-1	L 160-1 L 480-4	4572
4	Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées	L 480-12 L 460-1	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 111-39 R 111-43 L 160-1	L 160-1 R 480-4	6812
8	Installation irrégulière de caravane pendant plus de 3 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 160-1 A L 111-1 L 421-6 L 421-8 (pour les opérations dispensées de formalité)	L 480-4	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 160-1 A L 111-1-2	L 160-1 A 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 480-4	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'introduction dans le domicile
- sont joints des photographies et plans 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 porté 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 QUATORZE 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 àX 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 ..xdomicilié

(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 160-1 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..)

L'Officier de police judiciaire

Le maire, OPJ

Nom prénom

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

Date :

Le maire

à

Madame, Monsieur

V/ REF :

Affaire suivie par :

Bureau ..Tel

Lettre recommandée avec A.R

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 à l'article 24 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, 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 (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 vous faire assister par un conseil 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

(Maire ou personne compétente ayant délégation de signature)

PS : si travaux sans autorisation = compétence liée, pas d'obligation d'utiliser la procédure du contradictoire

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^{er}: 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 leà

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^{er} 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 dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification.

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

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 demander la démolition de la construction illégale à titre civil en application de l'article L 480-14 du CU.

Le préfet

Dès la connaissance d'une infraction il fait dresser un procès-verbal par les services de l'État 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 il peut assurer l'exécution d'office d'une mesure de démolition ou de remise en état des lieux.

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 (Art 595-7 du CPP).

Il peut demander l'ouverture d'une information.

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

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 municipale, 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.

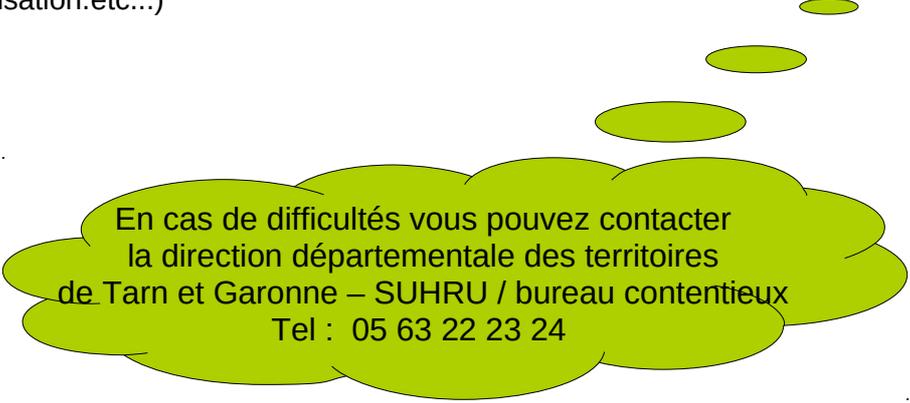
En tant que de besoin ces agents contribuent à l'évolution des affaires notamment pour établir de nouveaux constats afin de pouvoir exécuter les jugements et la liquidation des astreintes.

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.

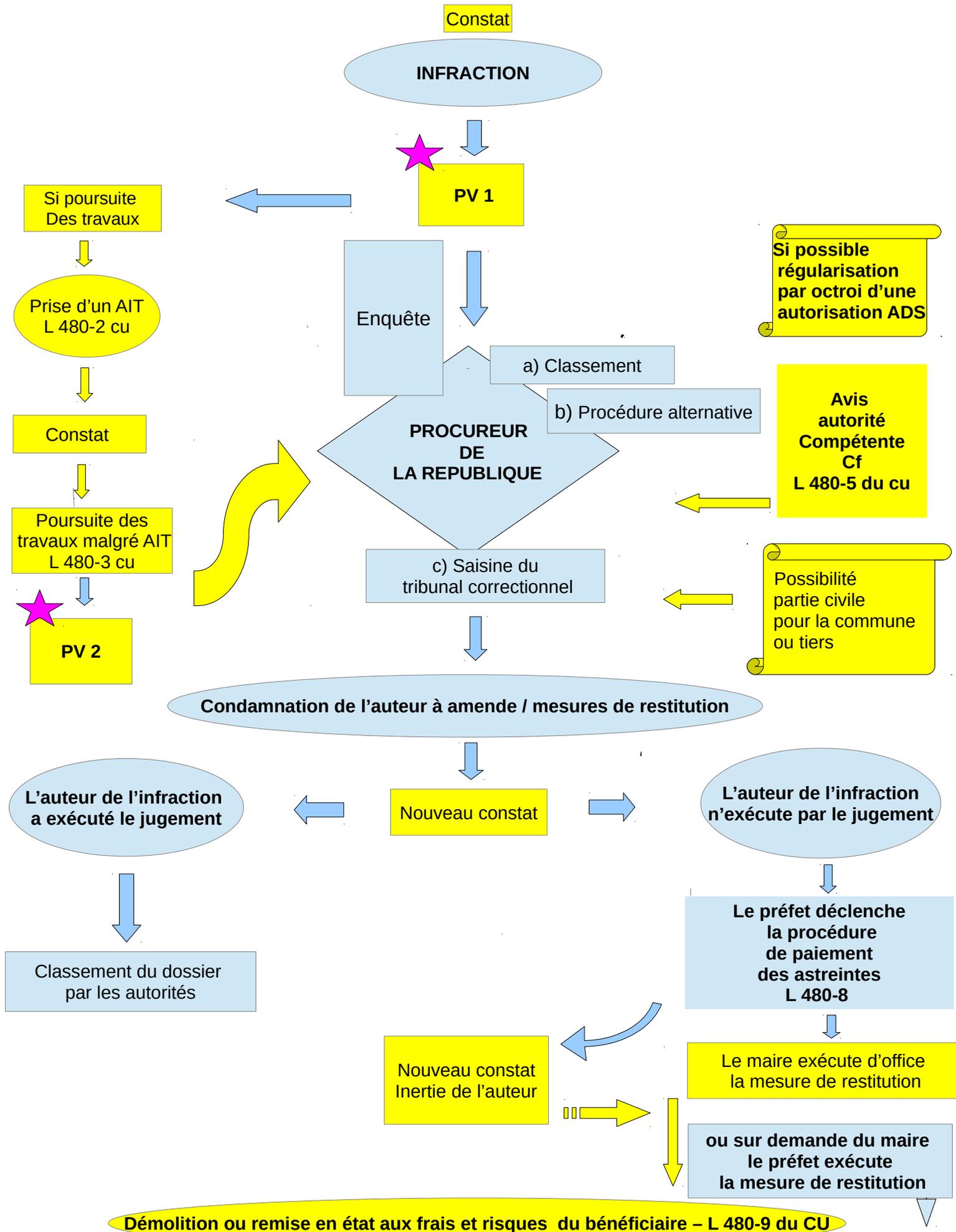
En, outre la DDT peut sur leur demande ou sur initiative en fonction de la connaissance d'une affaire, conseiller les élus sur les dispositions à prendre.

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

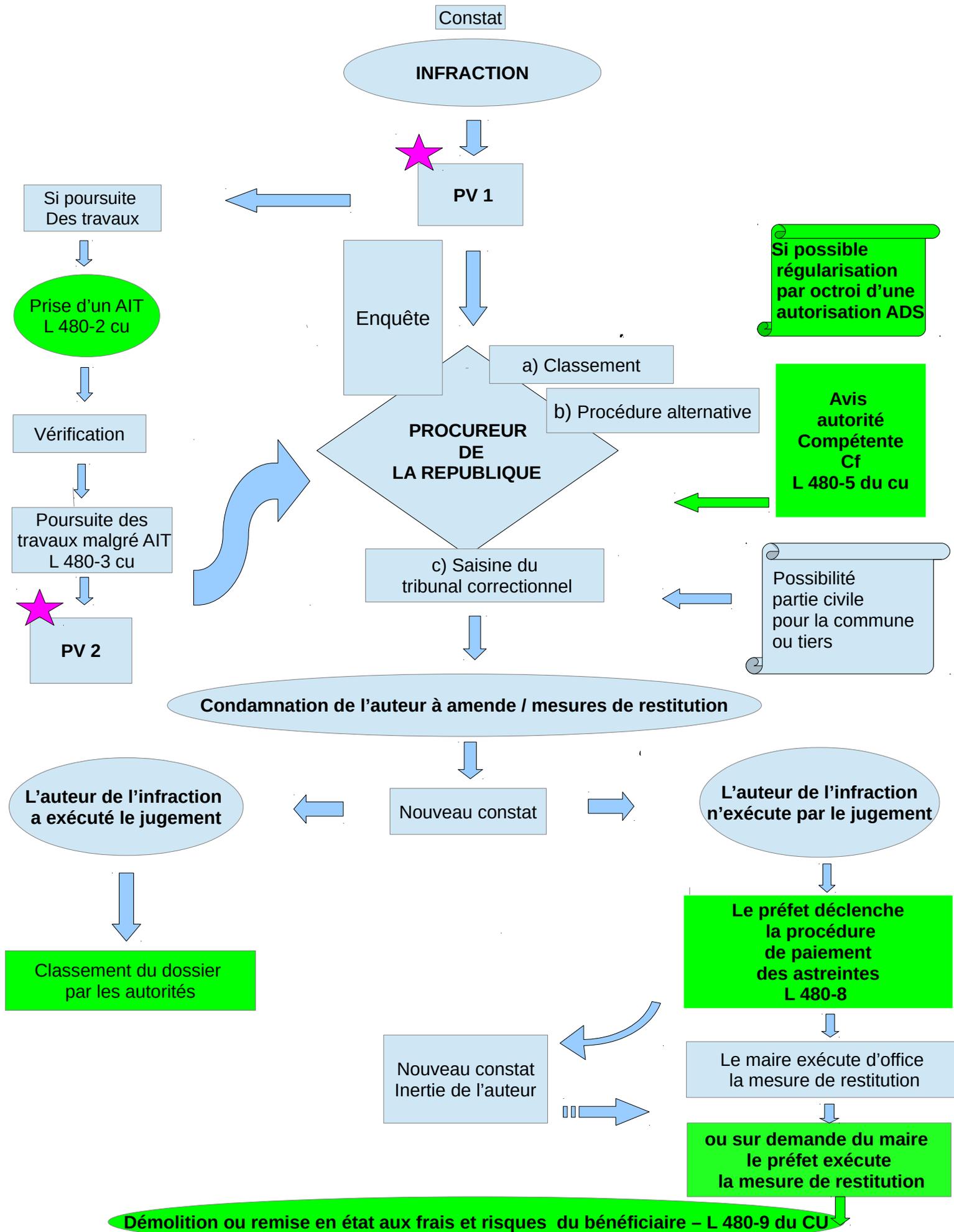


En cas de difficultés vous pouvez contacter
la direction départementale des territoires
de Tarn et Garonne – SUHRU / bureau contentieux
Tel : 05 63 22 23 24

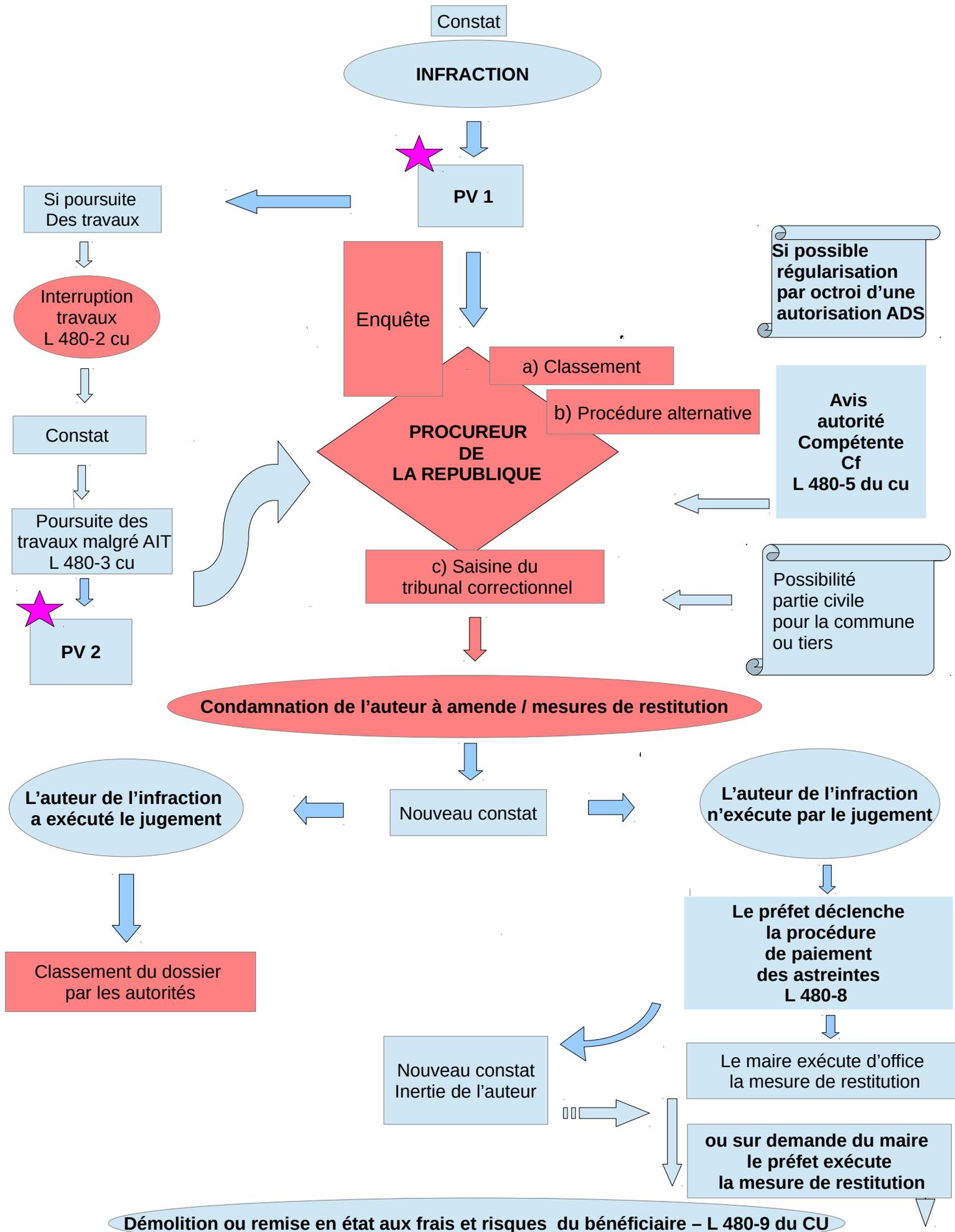
INTERVENTION DU MAIRE



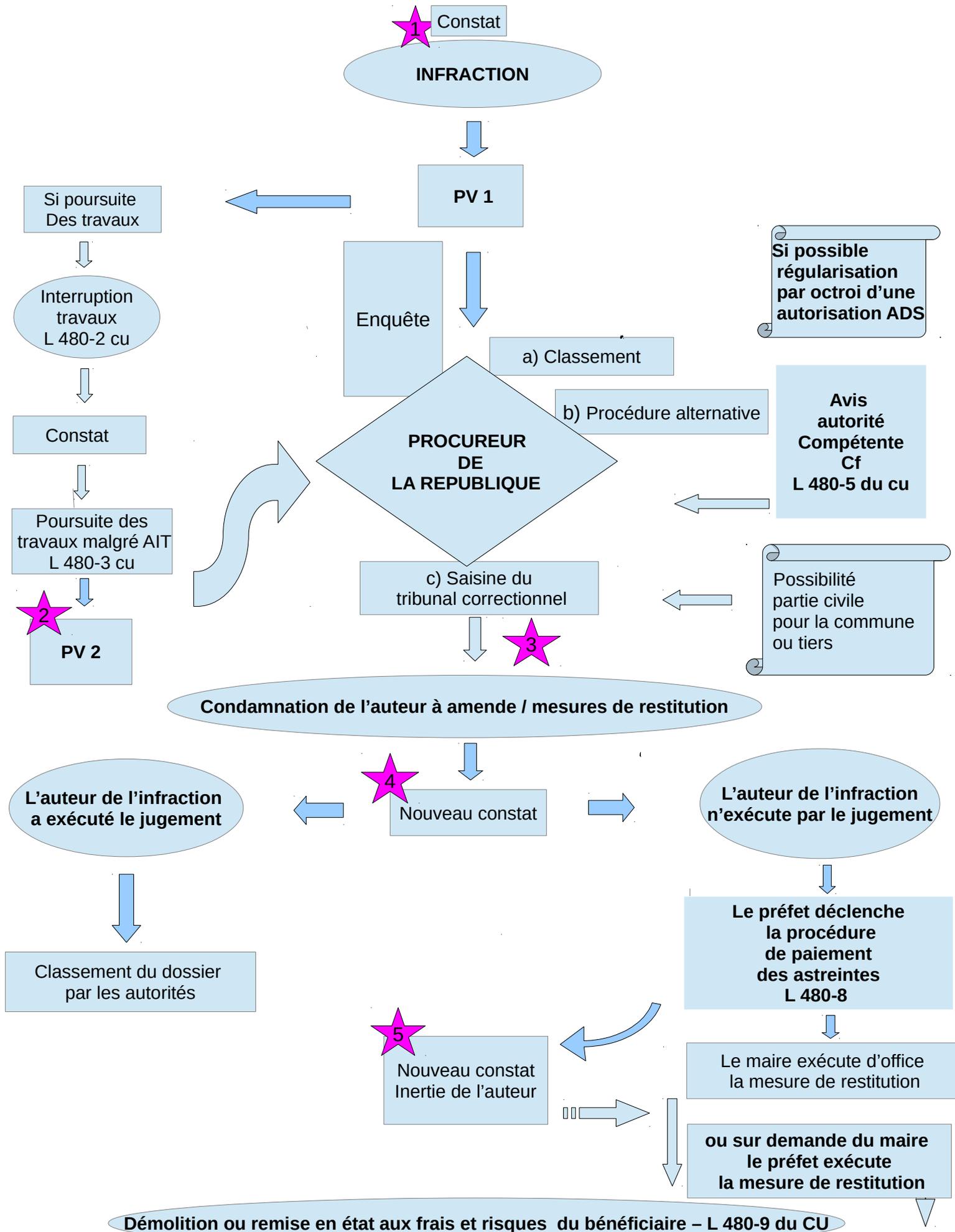
INTERVENTION DU PREFET



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
- 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 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 l'article 24 de la loi du 12 avril 2000
- Si la construction est édifiée sans permis, compétence liée, 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

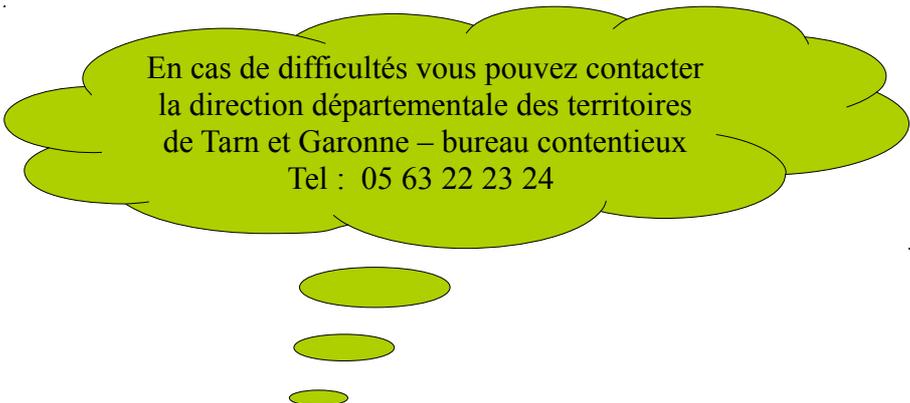
Si nécessaire se constituer partie civile au nom de la commune

- 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'État 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 à 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 contentieux
Tel : 05 63 22 23 24

CONSTATATION DES INFRACTIONS AU CODE DE L'URBANISME

TEXTES

CODE DE PROCEDURE PENALE

Paragraphe 2 : 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.

Article 430

Modifié par Loi 93-1013 1993-08-24 art. 28 JORF 25 août 1993 en vigueur le 2 septembre 1993

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

Modifié par Loi 93-1013 1993-08-24 art. 28 JORF 25 août 1993 en vigueur le 2 septembre 1993

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

ARTICLES REPRESSIFS

Titre VI du livre I: Sanctions et servitudes.

Article L160-1

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 117

En cas d'infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme maintenus en vigueur dans les conditions énoncées soit à l'article L. 124-1, soit à l'article L. 150-1 (2^e alinéa), ou en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations visées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus.

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

- a) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 à L. 111-1-4, L111-3 et L. 111-5-2 ainsi que par les règlements pris pour leur application ;
- b) En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 130-1, sur les territoires des communes, parties de communes

ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ;

c) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions de l'article L. 142-11 relatif à la protection des espaces naturels sensibles des départements ;

d) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux prescriptions architecturales ou aux règles particulières édictées dans une zone d'environnement protégé en application de l'article L. 143-1 (alinéa 2) ;

e) 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. 111-3-1, avant la réception de cette étude par la commission compétente en matière de sécurité publique.

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.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les associations visées à l'alinéa précédent pourront être agréées. Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la procédure d'agrément est applicable aux associations inscrites depuis trois ans au moins.

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.

Titre VIII du livre IV: Infractions.

Article L480-1

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 117

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 visées à l'article L. 480-4 peuvent être constatées par les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des monuments historiques et des sites, et assermentés, lorsqu'elles affectent des immeubles compris dans un secteur sauvegardé ou soumis aux dispositions législatives du code du patrimoine relatives aux monuments historiques 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. 160-1 et L. 480-4, 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.

Article L480-2

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 16 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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'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 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.

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 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

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 104

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.

Article L480-4

Modifié par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 17 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

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 6000 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 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.

Article L480-4-1

Modifié par [LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 123](#)

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.

Article L480-4-2

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 18 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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. 160-1, L. 480-3, L. 480-4, L. 480-4-1, L. 480-12 et L. 510-2 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.

...

Article L480-12

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 20 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 461-1 sera puni d'une amende de 3 750 euros.

En outre un emprisonnement de un mois pourra être prononcé.

PRINCIPAUX ARTICLES DEFINISSANT L'INFRACTION

Section IV : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.

NB : Les infractions au camping ou installations de caravanes sont réprimées par les articles L 160-1 alinéa A) et L 480-4. Lorsque l'installation d'une caravane est supérieure à 3 mois elle constitue également une infraction définie par l'article R 421-23 -d) ou j)-

Article R*111-30

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Sous-section 1 : Habitations légères de loisirs.

Article R*111-31

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R*111-32 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 1

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

Article R*111-32-1

Créé par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 1

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-32, 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, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-32 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.

Sous-section 2 : Résidences mobiles de loisirs.

Article R*111-33

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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 R*111-34

Modifié par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 1

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Article R*111-34-1

Créé par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 1

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné au 2° et au 3° de l'article R. 111-34 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.

Article R*111-34-2

Créé par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 1

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-32-1 et de l'article R. 111-34-1 ne sont pas applicables :

- 1° Aux 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 la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

2° Aux 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 la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

3° Jusqu'au terme du contrat, aux 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 la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

Article R*111-35

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre 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.

NB : l'entrepôt n'est pas l'installation

Article R*111-36

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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 relèvement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Sous-section 3 : Caravanes.

Article R*111-37

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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 R*111-38

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) 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. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R*111-39

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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. 111-43.

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.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R*111-40

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, 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.

Sous-section 4 : Camping.

Article R*111-41

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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 R*111-42

Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

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 définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, 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 en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et 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 définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, 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 R*111-43

Modifié par Décret n°2009-1650 du 23 décembre 2009 - art. 18

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 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 .

Sous-section 5 : Information du public.

Article R*111-44

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les interdictions prévues aux articles R. 111-39 et R. 111-43 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.

Livre IV – Régime applicable aux constructions, aménagement et démolitions

Champ d'application.

Article L421-1

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 6 (V) JORF 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

NOTA:

La date d'entrée en vigueur de l'article 6 II de la loi n° 2006-872 est conditionnée par la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1527.

Article L421-5

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 90 (V)

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

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L421-7

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 90 (V)

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.

Constructions nouvelles soumises à permis de construire

Article *R421-1

Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 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. 421-8-1 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 titre du présent code

Article *R421-2

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

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 un secteur sauvegardé ou dans un site classé :

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 aux 1° à 4° de l'article R. 111-32 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 ou plates-formes de plain-pied.

Article *R421-3

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article *R421-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Article *R421-5

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;

b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article *R421-6

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Article R*421-7

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

Article *R421-8

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 - art. 3 JORF 12 mai 2007

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Article R*421-8-1

Créé par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

En application du e de l'article L. 421-5, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature et de leur implantation sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer, les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers.

Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Article *R421-9

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

"En dehors des secteurs sauvegardés, 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. 111-32, 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 ;"
- 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-vingt 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.

Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.

Article R*421-10

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article *R421-11

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le coeur 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 coeur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées 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.

Article R*421-12

Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

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

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé 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 du 7° de l'article L. 123-1 ;
- 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.

Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions

Article *R421-13

Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

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 de ces constructions 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 R*421-14

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2

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 définies à l'article R. 123-9 ;

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 R*421-15

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 11

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;

b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article *R421-16

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 11

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 de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R*123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

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 du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

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.

Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Article *R421-18

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

Article *R421-19

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

-ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la

profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article *R421-20

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

Article R*421-21

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art.8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article R*421-22

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Article *R421-23

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 11

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la

cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux 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 du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par 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, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R*421-23-1 En savoir plus sur cet article...

Créé par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 2

Les dispositions du d de l'article R. 421-23 ne sont pas applicables :

1° Aux 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 la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

2° Aux 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 la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

3° Jusqu'au terme du contrat, aux 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 la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

Article *R421-24

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article R*421-25

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 11

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Dispositions applicables aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique

Article L443-1

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

La création d'un terrain de camping d'une capacité d'accueil supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat est soumise à permis d'aménager.

Il en est de même de la création d'un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs.

Dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article L444-1

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 66

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.

AUTRES DISPOSITIONS

Sur la destination des constructions

Article R*123-9

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 25

....

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ...

Sur l'emprise au sol des constructions et sur la surface de plancher

Article R*420-1

Créé par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

Article L112-1

- Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, **la surface de plancher** de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un

décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Article R*112-2

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.