

❖ Références :

- Article L 160-1 du Code de l'urbanisme.
- Articles L 480-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

LES CONSTRUCTIONS IRREGULIERES

Le maire a été averti de la présence de constructions sur sa commune, réalisées sans autorisation de construire ou en méconnaissance des règles d'urbanisme ...

Une question préliminaire à se poser :

La construction est-elle autorisée ?

OUI :

La construction est située en zone constructible. Les travaux ont fait l'objet d'une autorisation délivrée par la commune, en présence d'un POS ou PLU ou de l'Etat ; ils sont conformes aux prescriptions de l'autorisation et aux règles d'urbanisme.

- Permis de construire pour des travaux créant une surface plancher supérieure à 20 m²
- Déclaration préalable pour des travaux créant une surface plancher entre 2 et 20 m²
- Autorisation obligatoire pour toute construction en zone protégée
- Interdiction de toute construction en zone non constructible

(Articles R 421-1 et R421-9 du code de l'urbanisme)

NON :

Le maire doit intervenir au titre de son pouvoir de police pour réprimer les constructions irrégulières susceptibles d'être poursuivies pénalement au titre des infractions au droit de l'urbanisme.

Comment reconnaître une construction irrégulière constitutive d'une infraction ?

➔ **La définition combinée des articles L 160-1 et L 480-4** : le fait d'exécuter, intentionnellement, tous travaux en méconnaissance des règles générales et des prescriptions d'urbanisme prévues aux articles L 111-1 et suivants (notamment les règles de recul, de constructibilité limitée ...) ; des règles de protection des ENS, des zones de protection de l'environnement ou en méconnaissance des prescriptions imposées par l'autorisation d'urbanisme délivrée (PC, PA, DP).

➔ **Les personnes poursuivies** : les utilisateurs du sol, les personnes chargées de l'exécution des travaux, les bénéficiaires de la construction.

La jurisprudence a reconnu responsable le propriétaire, son conjoint, le locataire, un propriétaire indivis... Il peut s'agir d'une personne physique ou d'une personne morale (société commerciale, SCI ou personnes publiques) si les travaux sont réalisés pour leur compte, par leurs organes ou représentants.

➔ **La prescription des poursuites pénales** : 6 ans à compter de l'achèvement des travaux.

N.B : en matière de délit, la prescription est allongée de 3 à 6 ans par la loi n°2017-242 du 27 février 2017 pour tous les faits qui ne sont pas encore prescrits (articles 8 et 112-2 du Code pénal).

Les actes de procédure (décision de poursuivre du parquet, actes d'instruction) interrompent la prescription. En revanche, le fait de dresser un nouveau PV dans le délai de trois ans n'interrompt pas la prescription, dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle infraction pour des faits de même nature qui se déroulent sur une période de temps différente – Réponse ministérielle JO Sénat du 14/03/2013, question n° 04757.

➔ **Les peines encourues** :

- amende comprise entre 1200 et 300 000 euros / en cas de construction 6000 euros/m² de surface plancher maximum (art. L 421-1 et suivants et L 430-1 du Code de l'urbanisme) ;
- amende de 75 000 euros et 3 ans d'emprisonnement si le contrevenant poursuit les travaux malgré un arrêté interruptif.

Comment la prouver ?

➔ **Le procès verbal de constat**

Contenu : date, lieu (indication précise de la parcelle concernée) et nature de l'infraction avec le visa des textes de loi concernés ; plans et photos en annexe.

Le PV est signé par l'agent et n'a pas à être signé par la personne à qui il est destiné.

Effet : preuve suffisante jusqu'à preuve contraire - art. L. 480-1, al. 1^{er} partiel.

N. B : c'est un acte de procédure pénale dont la régularité peut être appréciée par le juge judiciaire, sa rédaction en bonne et due forme est essentielle à la réussite de l'action pénale.

➔ **Les agents assermentés**

Le maire et les adjoints en leur qualité d'officier de police judiciaire, les agents communaux assermentés comme agent de police judiciaire et commissionnés spécialement à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme.

N.B : Les communes ne disposant pas de tels moyens peuvent s'adresser à la police judiciaire ou les services de l'Etat disposant de services dédiés à la constatation des infractions d'urbanisme, le cas échéant (Réponse ministérielle au Sénat du 01/11/2012, question n°00774).

Les agents ne peuvent pas entrer sur une propriété privée sans y être invités, à défaut ils doivent constater l'infraction de la voie publique. Si cela est impossible, ils doivent noter le refus dans le PV et solliciter du Procureur une autorisation pour diligenter une visite domiciliaire sur commission rogatoire du juge d'instruction. (Réponse ministérielle au Sénat du 2 février 2006, question n° 19439).

Comment intervenir face à une construction irrégulière ?

➔ **La procédure administrative**

Etape 1 : Interruption des travaux

- Intervention du maire obligatoire dans le cas des constructions sans permis de construire.
- Mise en demeure par LRAR dans le respect du contradictoire, permettant l'éventuelle régularisation de la situation.
- Arrêté interruptif de travaux motivé, sous peine d'annulation par le juge administratif en cas de recours.

Etape 2 : Régularisation de la construction

- Par le dépôt d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable de travaux.
- Par le respect des prescriptions d'urbanisme.
- Par la démolition si la régularisation est impossible.

Etape 3 : Transmission au procureur de la République qui garde l'opportunité des poursuites.

Le maire peut demander :

- l'interruption des travaux (si cela n'a pas été fait) ;
- la constitution de partie civile si elle subit un préjudice, elle peut intervenir par courrier ou oralement sur l'audience ; une consignation définie par le tribunal est sollicitée à cet effet ;
- la démolition ou la restitution du sol pour rétablir les lieux dans leur état antérieur.

Le préfet peut ordonner :

- l'interruption des travaux ;
- le classement sans suite ;
- la composition pénale, qui est une alternative au procès pénal ;
- la poursuite pénale : transmission au juge d'instruction ; éventuel sursis à statuer si un recours devant le tribunal administratif contre l'arrêté de suspensif des travaux est pendant.

➔ La procédure judiciaire

Etape 1 : Audience

En cas de constitution de partie civile, la commune doit être représentée par son maire ayant reçu autorisation d'ester en justice par délégation.

N.B : toute association reconnue d'utilité publique peut se constituer partie civile si les faits poursuivis portent préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle défend – art.43 de la loi du 18/11/2016 de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle.

La représentation de la commune n'est pas obligatoire, elle peut faire valoir un avis sur les mesures à prendre notamment la démolition ou la restitution du sol par un courrier adressé au juge d'instruction, qui n'est pas obligé par la position de la commune.

Etape 2 : Exécution du jugement

Le maire est chargé de l'exécution du jugement en ce qui concerne les mesures immédiates (scellés, enlèvement de matériaux) et de la condamnation à des travaux de remise en l'état, de démolition, de réaffectation du sol dans le délai fixé par le juge et éventuellement sous astreinte.

Il peut faire réaliser d'office aux frais du contrevenant les travaux de remise en état ou les mesures de démolition, définitivement ordonnées par le juge pénal – art. L 480-9 Code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où l'immeuble est occupé, le maire doit au préalable, déposer une requête en référé aux fins d'expulsion de tous les occupants, devant le TGI (Cass 3^{ème} civ.5 mars 2014 n°13-1254).

Les services de l'Etat sont compétents pour liquider l'astreinte fixée par le juge (500 euros maximum par jour de retard) et perçoivent 4% de la somme à titre de frais d'assiette et de recouvrement.

Comment lutter contre les constructions illégales ?

➔ La désignation d'un agent assermenté qui sera commissionné expressément pour réprimer les infractions d'urbanisme. Il pourra de par sa position user du rappel à la loi dès lors qu'une construction apparaît irrégulière.

➔ Les documents d'urbanisme doivent être précis sur les règles de constructibilité dans chaque zone du territoire communal. Il est également utile de communiquer de façon pédagogique sur la mise en place des périmètres de prévention (PPRI et zones rouges) qui changent les règles de constructibilité.