

INFRACTIONS AUX REGLES D'URBANISME

Les infractions aux prescriptions du code de l'urbanisme sont punies pénalement par de multiples sanctions. A chaque livre du code correspondent des dispositions spécifiques, même si une certaine unité subsiste.

I - LA NATURE DES INFRACTIONS

Les infractions sont susceptibles de concerner les dispositions du livre III du code concernant l'aménagement foncier ainsi que les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'utilisation des sols édictées par les livres I et IV.

A - SANCTIONS DES REGLES RELATIVES A L'AMENAGEMENT FONCIER ET AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Cela concerne uniquement les lotissements, les secteurs sauvegardés et la restauration immobilière.

Les [articles L 316-1, L 316-2, L 316-3 du code de l'urbanisme](#) détaillent les sanctions aux personnes ayant vendu ou loué des terrains compris dans un lotissement sans en avoir au préalable demandé l'autorisation ou en méconnaissance des prescriptions de l'autorisation.

L'article L 316-1 renvoie à la procédure applicable en cas de violation des règles d'urbanisme et des dispositions spécifiques s'appliquent aux peines. Ces peines, de la catégorie du délit, sont essentiellement des amendes ou des mesures de restitution (obligation de faire ou de réaliser certains travaux afin de restituer les lieux dans leur état initial assortis d'une astreinte afin d'en garantir l'exécution).

B - SANCTIONS DES REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME AINSI QUE DES MODES D'OCCUPATION DES SOLS

Les [articles L160-1](#) et [L480-4](#) prévoient les sanctions en fonction du type d'infractions commises. Ainsi l'article L 160-1 est destiné à assurer le respect des règles de fond de l'urbanisme, RNU, règle de constructibilité limitée, règles découlant des POS et des PLU, les espaces boisés classés.

Quant à l'article L 480- 4, il s'applique à l'exécution de travaux ou l'utilisation des sols en méconnaissance des obligations liées par le permis de construire, les clôtures, les modes particuliers d'utilisation des sols.

Ainsi, l'absence de permis de construire, l'absence de permis de démolir lorsqu'il est exigé ou la méconnaissance des prescriptions liées à l'autorisation constituent une infraction.

De plus, une même infraction peut donner lieu à des incriminations multiples : par exemple, la construction sans autorisation peut être poursuivie à deux titres :

- Sur le fondement de [l'article L 480 -1](#) absence d'autorisation.
- Sur le fondement de [l'article L 160 -1](#) si la violation se double de la violation des règles édictées par le RNU ou le PLU.

II - LES PROCEDURES APPLICABLES

Si les incriminations sont différentes, les procédures et les peines applicables ont été unifiées.

Il est intéressant de noter que le droit de l'urbanisme comporte certaines originalités dans l'application des règles pénales de fond.

A - LES PERSONNES PENALEMENT RESPONSABLES

Le nouveau code pénal pose comme principe la responsabilité du fait personne : Nul n'est pénalement responsable que de son propre fait. ([Code pénal article 121-1](#)). Cependant en droit de l'urbanisme, plusieurs personnes peuvent avoir été reconnues responsables qu'elles soient intervenant direct ou indirect : le maître d'ouvrage, l'architecte, l'entreprise de travaux publics, la personne bénéficiaire des travaux, un syndic de copropriété, un gérant de sociétés de construction.

Les personnes morales ne peuvent être pénalement responsables que du fait de leurs organes ou leurs dirigeants. Ceux ci seront alors pénalement responsables aux lieu et place de la personne morale.

B - LES CARACTERES DE L'INFRACTION

Critère intentionnel

Depuis l'adoption du nouveau code pénal, toutes les infractions doivent revêtir un double caractère matériel et intentionnel. Cependant en matière d'urbanisme, la cour de

cassation a estimé que l'élément intentionnel ne se présume qu'à partir du constat matériel de l'infraction.

Caractère continu de l'infraction

L'infraction commence avec le début d'exécution des travaux et se poursuit pendant toute la durée de ceux-ci. Elle ne cesse qu'à leur achèvement. Le délai de 3 ans, constitutif de la prescription applicable court à compter de l'achèvement des travaux.

L'achèvement des travaux peut être soit constaté lors de la production de la déclaration d'achèvement des travaux qui peut induire la délivrance d'un certificat de conformité, soit pour un immeuble sans déclaration, au moment où il est en état d'être habité.

C - LE CONSTAT DE L'INFRACTION

[Les articles L 160-4](#) et [L 480-1](#) énumère les agents compétents pour constater l'infraction. Il s'agit des officiers de police judiciaire (le Maire ou ses adjoints) les agents de police judiciaire (policiers ou gendarmes) les fonctionnaires et agents d'Etat et des collectivités publiques commissionnés par le Maire ou le ministre chargé de l'urbanisme. Les mêmes pouvoirs sont attribués aux agents commissionnés par le ministre chargé des monuments historiques, pour constater les infractions sur les monuments historiques inscrits ou situés dans un espace protégé.

Les procès verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire, et restent le meilleur moyen de constater les infractions.

Un droit de visite aux agents assermentés pour procéder aux contrôles et vérifications est prévu par [l'article L 460-1 du code de l'urbanisme](#). Il peut s'exercer pendant deux ans à compter de l'achèvement des travaux.

Tout obstacle à son accomplissement est puni d'une amende et d'une peine de prison ([L480-12](#)).

Les autorités compétentes pour délivrer le permis agissent au nom de l'Etat lorsqu'elles constatent les infractions. Elles sont d'ailleurs tenues de dresser Procès Verbal lorsqu'elles ont connaissance de l'infraction.

D - LA SAISINE DU JUGE DE LA REPRESSION

1. Le Ministère public

Les infractions aux règles d'urbanisme constituent des délits passibles du tribunal correctionnel.

Le procès verbal de constatation de l'infraction est donc transmis sans délai au procureur de la république près le Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

Celui-ci décidera seul de l'opportunité des poursuites.

2. La constitution de partie civile

Peuvent se constituer parties civiles :

Les associations reconnues d'utilité publique ou agréées de protection et amélioration du cadre de vie et de l'environnement à condition que l'infraction porte un préjudice direct ou indirect aux intérêts que l'association est amenée à défendre.

Les collectivités locales peuvent également se porter partie civile, de même que certaines personnes morales de droit public comme l'Agence de l'environnement et la maîtrise de l'énergie, du conservatoire du littoral.

Les particuliers ont également la possibilité de se porter partie civile lorsque l'infraction leur cause un préjudice direct.

E- INTERRUPTION DE TRAVAUX

[L'article L 480-2 du code de l'urbanisme](#) fixe des règles précises pour l'interruption des travaux engagés sans permis de construire ou en violation de celui ci, et pour lequel procès verbal est dressé. Les mêmes dispositions s'appliquent en cas d'infraction aux dispositions des POS/PLU.

On distingue :

Les interruptions de travaux par décision du juge répressif.

En principe dès que l'infraction est constatée, l'interruption est prononcée par le juge d'instruction ou le tribunal correctionnel. Après convocation du bénéficiaire des travaux dans les 48 heures, et après l'avoir entendu, le juge prend une décision immédiatement exécutoire.

Les interruptions de travaux décidées par le Maire

Agissant au nom de l'Etat et dès que le PV de l'infraction a été dressé, le Maire peut par arrêté motivé ordonner l'interruption immédiate des travaux irréguliers. Cette possibilité s'inscrit dans le cadre d'une procédure judiciaire dont le juge peut à tout moment contrôler la régularité. Par conséquent, le parquet doit être informé sans délai de cet arrêté qui peut être exécuté par tous moyens de coercition nécessaires (saisie du matériel, apposition des scellés).

Le préfet peut se substituer au maire dans cette action

L'arrêté du Maire est susceptible d'un sursis à exécution de la part du juge administratif. Ce sursis permettra la reprise des travaux. De même l'arrêté ne produira plus aucun effet lorsqu'une main levée ou relaxe intervient au profit du bénéficiaire des travaux.

Les sanctions : amendes ou mesures de restitution

Outre les mesures d'urgence précédemment évoquées, le tribunal pourra ordonner dans son jugement soit la mise en conformité des lieux et ouvrages avec les règlements, soit

la mise en conformité des lieux et ouvrages avec l'autorisation délivrée, soit la démolition de l'ouvrage et le rétablissement du sol dans son état initial. On parle alors de mesures de restitution.

En complément, des astreintes peuvent également être ordonnées pour contraindre l'auteur de l'infraction à mettre en application les mesures de restitution.

Sur le fondement de la décision de justice, le Maire peut faire procéder à l'exécution d'office et faire réaliser au frais du bénéficiaire des travaux les mesures de restitution.

[L'article L480-4](#) énumère les différentes sortes de sanctions aux infractions au code de l'urbanisme.

- Des amendes comprises entre 1200 euros et 300 000 euros.
- Des peines de prisons peuvent être prononcées en cas de récidives.