

LES OUTILS DE LA LUTTE CONTRE LA CABANISATION **RÉSORBER**

RÉSORBER

par la répression et la taxation

Fiche 11 La verbalisation
modèle procès-verbal
modèle lettre de transmission du procès-verbal

Fiche 12

Fiche 13 L'arrêté interruptif de travaux
modèle d'arrêté et modèle de notification arrêté

Fiche 14 Les astreintes administratives

Fiche 15 Les taxes et redevances

par la maîtrise foncière

Fiche 16 La veille foncière, les acquisitions amiables, les préemptions, l'expropriation



La verbalisation est le constat d'une infraction par procès-verbal.

Pourquoi il faut rapidement dresser un procès-verbal ?

Il incite fortement à la régularisation des infractions

- * Risques si tentatives à répétition de négociations et de compromis avant de dresser le procès-verbal :
 - sanctions pénales tardives et inefficaces,
 - risques de prescription de l'action publique.

Le PV interrompt la prescription

- * Prescription de l'action publique : délai à l'issue duquel un délit ne peut plus être poursuivi.
- * En urbanisme, la prescription est de trois ans à compter de la date d'achèvement des travaux ou de la date de l'acte litigieux (durée portée à 6 ans par la loi du 16 février 2017).

Le PV est un document probant indispensable

- * Pas de procédure pénale sans procès-verbal de constat : point de départ de la procédure.
- * Le PV de constat peut-être contesté devant le tribunal mais il fait foi jusqu'à preuve contraire.

Les formalités substantielles sous peine de nullité du PV

- * Rédaction par l'agent(s) qui a pris part au constat.
- * Mention de la qualité de l'agent (commissionné par le maire et assermenté).
- * Date et lieu du constat.
- * Date d'établissement et de clôture du PV.
- * Signature par l'agent.

Rappel : le PV n'a pas à être contradictoirement établi

Le contenu du PV : les éléments de faits

Il doit préciser les éléments matériels qui caractérisent l'infraction :

- * Décrire les constatations effectuées.
- * Constats les plus précis possible (dimensions, superficie, destination, etc.).
- * Date d'achèvement des travaux ou état de finition de la construction à la date du PV.
- * Joindre photocopie des dispositions applicables au regard du PLU (plan de zonage, règlement applicable à la zone).

Il doit préciser les personnes susceptibles d'être poursuivies (article L480-4 du CU) :

- * Propriétaire/utilisateur du sol.
- * Bénéficiaires des travaux.
- * Architectes, entrepreneurs.
- * Toute personne responsable de l'exécution des travaux.
- * Préciser « X » si inconnu.
- * Préciser si le(s) mis en cause sont des personnes morales (préciser adresses, siège social, etc.).

Il doit préciser les éléments de droit de l'infraction :

- * Nature de l'infraction.
- * Références aux textes violés.
- * Références aux textes qui prévoient et répriment les infractions.

La transmission du PV : au procureur de la république (art. L480-1 alinéa 4 du CU)

- * « Sans délai ».
- * Couvert par le secret de l'enquête (non communicable aux mises en cause ou à des tiers).
- * Dans les faits, copie à la DDT.

Qui peut dresser un procès-verbal ?

L'article L480-4 du CU précise les personnes habilitées à dresser un procès-verbal de constatation :

- * Des officiers de police judiciaire notamment les **maires et leurs adjoints**.
- * Des agents de police judiciaire notamment les agents de police municipale (**Art. 21² CPP**) ; **une assermentation et un commissionnement spécifique et expresse** en urbanisme doivent être donnés aux agents de police municipale.
- * Des fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques dûment commissionnés et assermentés. Ainsi, au titre des articles R.610-1 et -3 du code de l'urbanisme, **une assermentation et un commissionnement spécifique** en urbanisme doivent être donnés aux agents des collectivités

L'assermentation consiste en une prestation de serment solennelle devant un juge.

Le commissionnement est une habilitation donnée par le supérieur hiérarchique à l'agent verbalisateur. Concrètement par un arrêté, le maire délègue à l'agent commissionné de rechercher et de constater les infractions. L'agent doit être porteur de sa commission au moment de la constatation par PV de l'infraction.

MODÈLE DE PROCÈS-VERBAL

Vous pouvez demander les modèles à la DDTM 34

Logo et nom de la commune

PROCÈS-VERBAL D'INFRACTION AU CODE DE L'URBANISME
Et au code de l'environnement

Numéro de PV:

Vu les articles L.480-1, L.610-1 et R.480-3 du code de l'urbanisme ;
Vu les articles L.562-5 et suivants du code de l'environnement ;
Vu les articles 16 et 431 du code de procédure pénale ;
Vu les articles 21 2°, 21-2 et D15 du code de procédure pénale ;
Vu l'article L.511-1 du code de la sécurité intérieure ;
Vu l'article L.2122-19 du code général des collectivités territoriales.

Je soussigné(e)
En poste à ayant prêté serment devant le tribunal judiciaire de Béziers et porteur de la commission n° rapporte ce qui suit :

Le (Date et heure du contrôle) sur l'unité foncière cadastrée n° (34XXX), à l'adresse appartenant à :
- M. ou Mme (Propriétaire)

Le contrôle prévu a été effectué de l'intérieur de la propriété, en présence et avec l'assentiment du propriétaire OU depuis l'extérieur de la propriété à la suite du refus ou de la carence du propriétaire à un droit de visite sur la parcelle.

J'ai constaté ce qui suit :

- **Nature des ouvrages ou installations** (bâtiment, terrasse, abri bois, caravane, résidence mobile de loisirs (RML), etc. et destination (usage d'habitation ou agricole). Pour chaque ouvrage et installation, les référencer avec un numéro et les positionner sur le plan synoptique de la parcelle.
- **Description précise des ouvrages et installations** avec les dimensions (longueur, largeur et hauteur), la surface de plancher, l'emprise au sol ou tout autre élément permettant de calculer les dimensions. Joindre des photographies référencées et datées de chacun des ouvrages ou installations.
- **Etat d'achèvement** : construction en cours, construction achevée, raccordements, alimentation en eau, etc.
- **Cas des caravanes et mobil-homes** : préciser si les moyens de mobilité sont présents (roues et timons) et si possible la date de leur installation.
- Personnes susceptibles d'être poursuivies (nom, prénom, adresse et qualité).

1

Logo et nom de la commune

- Utilisateur du sol (locataire occupant sans titre), bénéficiaire des travaux (propriétaire par exemple), architectes, entrepreneurs, etc.
- Personnes physiques et/ou personnes morales (avec dirigeants/gérants).

Attendu que :

- Mettre en correspondance les faits constatés avec le texte qui définit l'infraction
- Citer le droit du sol de la parcelle faisant l'objet du procès-verbal : Loi montagne, Loi littoral/ RNU/ PLU/ PPR

Les faits rapportés ci-dessus constituent des infractions aux :

Principaux NATIFES en matière d'urbanisme :

NATIF 341 : EXECUTION DE TRAVAUX NON AUTORISÉS PAR UN PERMIS DE CONSTRUIRE (ART.L.421-1, ART.R.421-1, ART.R.421-14 C. URBANISME).

NATIF 5969 : EXECUTION IRREGULIERE DE TRAVAUX SOUMIS A DECLARATION PREALABLE (ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-9, ART.R.421-17, ART.R.421-17-1 C. URBANISME).

NATIF 4572 : INFRACTION AUX DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME (ART.L.610-1 AL.1, ART.L.151-2, ART.L.151-8, ART.L.151-9A42, ART.L.152-1, ART.L.174-4 C. URBANISME).

NATIF 22125 : CONSTRUCTION OU AMENAGEMENT DE TERRAIN NON CONFORME AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (ART.L.562-5 §1, ART.L.562-1, ART.L.562-6 C. ENVIR).

NATIF 6813 : INSTALLATION IRREGULIERE DE CARAVANE PENDANT PLUS DE TROIS MOIS PAR AN - DECLARATION PREALABLE (ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-23 D), ART.R.111-47 C. URBANISME, ART.D.331-5 C. TOURISME).

NATIF 6812 : INSTALLATION DE CARAVANE EN DEHORS DES TERRAINS AMENAGES MALGRE INTERDICTION ADMINISTRATIVE - PLAN LOCAL D'URBANISME OU ARRETE MUNICIPAL (ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-49, ART.R.111-54, ART.R.111-47 C. URBANISME, ART.R.365-2 C. ENVIR, ART.D.331-5 C. TOURISME).

NATIF 26482 : INSTALLATION D'UNE RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS EN DEHORS DES EMPACEMENTS AUTORISES (ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-42, ART.R.111-44, ART.R.111-41, ART.A.111-2 C. URBANISME, ART.D.333-7 C. TOURISME).

Pièces annexes :

2

Logo et nom de la commune

- Relevé de propriété de la parcelle
- Plan de localisation / extrait de plan cadastral
- Schéma de localisation des constructions et/ou des installations
- Lettre de convocation et autorisation d'accès à la parcelle
- Plan synoptique
- Plancher photographique
- Evolution de la situation par photographies aériennes
- Extrait et zonage du règlement d'urbanisme et du plan de prévention des risques

Je dépose le présent procès-verbal en double exemplaire à l'encontre de :
M. ou Mme demeurant en sa
qualité de
Pour être transmis à Monsieur le procureur de la République de Béziers.

Fait et clos à le

Signature :

LETTRE DE TRANSMISSION DU PROCÈS-VERBAL

Le PV est transmis au Procureur de la République (parquet).

Celui-ci va apprécier l'opportunité de lancer ou non des poursuites pénales (cf fiche 12). La transmission au parquet interrompt le délai de prescription, et donne la possibilité au maire de prendre un arrêté interruptif des travaux (cf fiche 13).

Logo de la commune

Le Maire de ...
à
Monsieur (madame) le Procureur de la République
Près le tribunal de grande instance
de ...
Date

Affaire suivie par :
Nom, qualité
Mentionner impérativement une adresse courriel de liaison

Objet: Transmission d'un procès verbal en matière d'infraction(s) au code de l'urbanisme et des observations du maire (articles L.480-5 et L.480-6 Code de l'urbanisme).

Monsieur (Madame) le procureur de la République,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance les faits suivants :

Retenir de façon synthétique les faits et éléments d'information mentionnés dans le procès-verbal établi par la police municipale ou autre agent communal (légèrement commissionné et assermenté au code de l'urbanisme) ou par le maire lui-même.

Ces faits sont constitués d'infraction(s) prévue(s) et réprimée(s) par les articles (...) du code de l'urbanisme.

Reprendre le libellé des infractions et les références des textes mentionnés dans le PV.

Souci(e) de ne pas laisser se développer des actes non conformes au droit de l'urbanisme sur le territoire de la commune, et conformément aux dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, un procès-verbal d'infraction a été dressé par (nom et qualité de l'agent verbalisateur) à l'encontre de... (identité du des contrevenant(s)).

Donner tout élément permettant d'évaluer la gravité de l'infraction et les enjeux en présence :
- impact sur l'environnement (paysage, espaces naturels, faune et flore, eaux et milieux aquatiques...), et les espaces agricoles,
- amplification du phénomène de sécheresse et salubrité publiques,
- risques engendrés en termes de sécurité et salubrité publiques.

Si la situation exige et qu'il est constaté que les conditions sont réunies Suite à l'établissement de ce procès-verbal, j'ai pris un arrêté interruptif de travaux en date du (...), à l'encontre de (...) comme me le permet l'article L.480-2 du code de l'urbanisme. Cet arrêté a été notifié à l'auteur de l'infraction (indiquer la date et le mode de notification).

Vous trouverez en pièces jointes l'ensemble des éléments mentionnés dans le présent courrier.

Je vous propose d'engager des poursuites pénales à l'encontre de (...), pour l'ensemble des infractions commises, en vue d'obtenir auprès du tribunal correctionnel de votre siège les condamnations prévues par le code de l'urbanisme.

J'ajoute que ... (développement des observations prévues à l'article L.480-5 et L.480-6 du code de l'urbanisme)

Si approuvé : Je vous informe que la commune se constituera partie civile dans cette affaire comme le prévoit l'article L.480-1 du code de l'urbanisme. Le chiffrage des dommages-intérêts demandés s'élève à (...). (joindre la délégation du conseil municipal pour intenter l'action en justice (art. L.2122-22 CGCT).

Je vous prie de croire, Monsieur (Madame) le procureur de la République, ...

Le Maire

Copies : DDTM 34

Pièces jointes :

- PV de constatation des infractions et ses annexes
- Arrêté interruptif des travaux (AIT)
- Document attestant de la notification de l'AIT à l'auteur de l'infraction
- PV de constatation de poursuite des travaux malgré l'AIT
- Délégation du conseil municipal pour la constitution de partie civile.
- Toute pièce justificative argumentant le montant des dommages et intérêts demandés

LA PROCÉDURE PÉNALE

Les procédures contentieuses



L'action publique pour sanctionner les auteurs d'infraction est déclenchée par le ministère public (= Procureur = Parquet)

La partie lésée peut également déclencher l'action publique pour obtenir dans le même temps réparation du dommage que lui a causé l'infraction (plainte avec constitution de partie civile).

Le parquet apprécie la légalité et l'opportunité des poursuites.

Le procureur peut solliciter pour avis la DDTM et la commune, qui pourront apporter les éléments techniques indispensables à la caractérisation de l'infraction et suggérer les sanctions à envisager selon la gravité des faits. Il peut diligenter une enquête préliminaire qui sera effectuée par la gendarmerie ou la police nationale pour compléter les informations reçues.

Conformément aux dispositions de l'article 40-1 du CPP, le procureur peut :

- décider de poursuivre l'infraction devant un tribunal (= déclenchement de l'action publique),
- ou de classer l'affaire, éventuellement sous condition de régularisation, ou de recourir à la procédure de la composition pénale (qui permet au procureur de proposer une ou plusieurs sanctions à une personne qui a commis certaines infractions, évitant ainsi recours à un procès pénal).

S'il y a plainte avec constitution de partie civile l'action publique sera automatiquement déclenchée (sous réserve de la recevabilité de la plainte).

Le déclenchement de l'action publique peut se présenter sous 3 formes

- la citation directe du contrevenant devant le tribunal compétent.
- la convocation par OPJ du contrevenant devant le tribunal compétent.
- le réquisitoire introductif : acte écrit par lequel le procureur de la République requiert que soit saisi un juge d'instruction afin qu'il ouvre une information sur les faits. A l'issue de l'information, si les faits lui paraissent constitutifs d'une infraction pénale, le juge d'instruction rend une ordonnance de renvoi qui saisit le tribunal.

Les sanctions prononcées peuvent être les suivantes

Coupable avec ajournement de la peine (ex : PC en cours d'instruction, début de régularisation de l'infraction, le prononcé de la peine est reporté à une date ultérieure) ; Coupable et dispense de peine car la personne a régularisé ; Peine d'amende ferme ou avec sursis ; Peine d'amende et mesures de restitution (remise en état, démolition, enlèvement...) dans un certain délai avec une astreinte (jusqu'à 500 € par jour de retard) ; Peine d'emprisonnement si le texte le prévoit (violation d'AIT, obstacle au droit de visite et récidive de délit de construction en infraction au code de l'urbanisme).

L'appel du jugement du tribunal correctionnel est possible pendant 10 jours à compter du prononcé de la peine ou de sa signification. Il est suspensif, la décision n'est pas exécutoire.

L'application des sanctions suppose que la décision de justice soit devenue définitive, c'est-à-dire que les voies de recours aient été purgées.

L'amende pénale est recouvrée par le comptable public. Les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'Etat, pour le compte des communes (article L.480-8 du CU).

L'exécution d'office de la remise en état peut être mise en œuvre par le préfet ou le maire au nom de l'Etat (article L.480-9 du CU) aux frais, risques et périls du condamné.

Voir également en annexe : la procédure pénale en matière d'urbanisme.

LA PROCÉDURE CIVILE

Elle permet d'obtenir la remise en état des lieux.

L'action civile fondée sur l'article L. 480-13 du CU

Action civile des tiers en réparation des préjudices subis du fait de la méconnaissance d'une règle d'urbanisme.

Il est nécessaire de distinguer l'action à l'encontre du propriétaire et celle à l'encontre du constructeur. Si une action en démolition peut être engagée à l'encontre du propriétaire, seule une action en dommages et intérêts peut être intentée à l'encontre du constructeur.

L'action en démolition à l'égard des propriétaires est subordonnée à deux conditions spécifiques

- Il doit s'agir d'une construction édifée conformément à un permis de construire. Afin d'obtenir la démolition de la construction, il est absolument impératif d'avoir, au préalable, obtenu l'annulation pour excès de pouvoir du permis de construire. La démolition est subordonnée à la disparition rétroactive de l'acte administratif. L'action en démolition n'est plus possible lorsque la légalité du permis de construire n'a pas été contestée devant la juridiction administrative. Cela nécessite donc, pour le tiers, et ce, avant même que la construction soit réalisée, de saisir le juge administratif d'un recours en annulation du permis de construire dans le délai de deux mois à compter de l'affichage du permis sur le terrain.
- L'action doit être engagée dans un délai de 2 ans à compter de l'achèvement des travaux.

L'action civile fondée sur l'article 1382 du Code civil

En cas de préjudice direct et certain du fait de la réalisation irrégulière d'une construction. Cette action suppose que des travaux soient réalisés en contravention avec les règles d'urbanisme et non conformément à un permis de construire. En outre, la démonstration d'un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme est indispensable. L'action se prescrit par 5 ans à compter de la naissance du trouble. Le juge civil peut ordonner la démolition de l'ouvrage.

L'action civile mise en œuvre par l'administration sur l'article L 480-14 du code de l'urbanisme

La commune ou l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance pour faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifé ou installé sans autorisation en méconnaissance de cette autorisation. L'action civile se prescrit par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

L'action en référé sur le fondement de l'article 809 du code de procédure civile - Trouble manifestement illicite

A partir d'un PV dressé par la police municipale ou d'un constat d'huissier, une commune peut saisir le juge des référés, sur le fondement de l'article **809 du code de procédure civile**, pour faire cesser le trouble manifestement illicite causé par des constructions irrégulières.

En présence d'une infraction au code de l'urbanisme, le juge des référés peut ainsi faire interrompre des travaux illégaux et condamner à une remise en état des lieux sous astreinte.

Le recours à un avocat est obligatoire pour les actions au fond et fortement recommandé pour la procédure en référé.

L'arrêté interruptif de travaux (AIT) est une mesure conservatoire prévue par l'article L 480-2 du Code de l'urbanisme . Il peut notamment concerner la réalisation d'une construction sans autorisation, ne respectant pas une autorisation déjà délivrée (ex : permis de construire).

L'arrêté interruptif de travaux



POURQUOI prendre une AIT ?

Pour stopper immédiatement des travaux réalisés en toute illégalité et empêcher que la situation s'aggrave et que la remise en état devienne complexe.

Qui peut prendre un AIT ?

L'AIT est pris par le maire au nom de l'État. En cas de recours devant le tribunal administratif, l'État sera mis en cause.

Quand peut-on prendre une AIT ?

Un AIT peut être pris uniquement :

- si les travaux sont inachevés à la date de signature de l'arrêté
- après établissement d'un PV de constat transmis au procureur de la République,
- et si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée sur le fond de l'affaire.

Signature par une autorité compétente_ (maire ou, à défaut, personne disposant d'une délégation écrite du maire antérieure à la date de signature de l'AIT)

Comment prendre l'AIT ?

Le maire a l'obligation de mettre le pétitionnaire en mesure de présenter ses observations avant de prendre un AIT (procédure contradictoire prévue par le Code des relations entre le public et l'administration).

- La procédure contradictoire sera effectuée au moyen d'un courrier, adressé en RAR, et demandant au mis en cause de faire connaître, au plus vite, ses observations écrites ou orales sur les travaux litigieux relevés à son encontre (lister les infractions constatées dans le PV) en lui précisant le délai laissé pour ce faire et le fait qu'il peut se faire assister ou représenter par un mandataire de son choix.

Remarque : il est possible de ne pas organiser de procédure contradictoire préalable dans deux cas :

- lorsque l'AIT porte sur des travaux en cours pour lesquels un permis de construire était requis et qui fait défaut (car en cas de travaux sans permis de construire, le maire a compétence liée pour prendre l'AIT, c'est-à-dire qu'il est obligé de prendre l'AIT et n'a pas de pouvoir d'appréciation) ;
- lorsqu'il y a urgence. Dans ce cas, l'urgence doit apparaître dans la motivation de l'AIT.

- Le délai doit être bref mais adapté aux circonstances de l'espèce, à la nature de l'ouvrage, au calendrier (vacances, jour férié...).

L'AIT doit être motivé ; il doit viser le PV d'infraction ainsi que la procédure contradictoire et doit comporter les voies et les délais de recours. (description des faits reprochés et référence des textes applicables : au minimum article L. 480-2 du code de l'urbanisme)

Une copie de cet arrêté est transmise sans délai au procureur de la République ainsi qu'au préfet (autorité hiérarchique).

Comment faire exécuter l'AIT – les mesures de coercition

D'une part, l'article L. 480-2 prévoit que le maire peut, dès la prise de l'AIT, prendre des mesures de coercition pour en assurer l'application immédiate. Ces dispositions permettent qu'il soit procédé à l'apposition des scellés et à la saisie du matériel de chantier et des matériaux approvisionnés.

MODÈLE D'ARRÊTÉ

L'ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

1) MODELE D'ARRETE

Le Maire de (...), au nom de l'État,
Vu l'article 2212-1 du code général des collectivités territoriales,
Vu les articles L 480-1 à L 480-4 du code de l'urbanisme et notamment l'article L 480-2 al. 3
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 610-1, L 152-1 à L 151-3, L 152-7
Vu l'article L 121-1 du code des relations entre le public et l'administration
Vu le procès-verbal en date du (...)
Vu la lettre en date du (...) invitant le bénéficiaire des travaux, visé à l'article 1er du présent arrêté,
de produire ses observations dans un délai de (...).
Vu l'absence de réponse dudit bénéficiaire des travaux, QU. Vu les observations fournies par ledit
bénéficiaire des travaux, le (date à laquelle il a fourni ses observations)

Considérant (selon le cas) :
-qu'une construction sur la commune de (et préciser localisation exacte) a été entreprise sans permis
de construire ou sans déclaration préalable
-que malgré le refus de permis de construire, les travaux de construction de l'immeuble projeté ont
été entrepris sur la commune de...localisation exacte
-que malgré l'opposition à DP formulée le (...), les travaux ont été entrepris sur la commune
de...localisation exacte

Considérant que les travaux en cours sont exécutés (selon le cas) :
-En violation des articles (...) du P.L.U approuvé le (...)
-En violation des articles L 621-31 du code du patrimoine sur les monuments historiques (...)

Considérant que (selon le cas) :
-L'article L 480-2 al 10 du code de l'urbanisme fait obligation d'interrompre lesdites travaux (en cas
de travaux sans autorisation)
-Lesdits travaux sont de nature à (...) (en cas de travaux en infraction avec une autorisation)

Considérant (selon le cas) :
-que la ou les sociétés, M ou MM a été mis en demeure de présenter des observations écrites par
lettre recommandée avec AR du (...)
-qu'il y a urgence compte tenu de ce que (justifier de manière précise en quoi consiste l'urgence :
immeuble menaçant ruine, danger pour l'environnement, préjudice grave et irréparable...)

Considérant qu'il est d'intérêt général que les travaux de construction entrepris soient interrompus.

ARRETE

Article 1er : (Nom de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au
sens des articles L 480-4 et L 480-4-2), demeurant (adresse précise de la personne physique et/ou
morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L 480-4 et L 480-4-2), bénéficiaire des travaux
réalisés en infraction sur l'unité foncière cadastrée section (...) n°(...) située à (même adresse ou la
préciser si elle est différente), est mis en demeure d'interrompre immédiatement ceux-ci.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception
ou contre décharge au bénéficiaire des travaux susvisé, ainsi qu'à toute personne responsable au sens
de l'article L 480-4-2 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Copie en sera transmise sans délai au préfet du département ainsi qu'au procureur de la
république près le tribunal de grande instance de (juridiction territorialement compétente)

Article 4 : Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent
arrêté.

Le Maire de

(date et signature)

Avertissement : Le non respect de la mise en demeure prévue à l'article 1er du présent arrêté sera
constitutif d'une nouvelle infraction, 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.

Délais et voies de recours : Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les
destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité
signataire ou saisir le tribunal administratif de Montpellier d'un recours contentieux.

MODÈLE DE NOTIFICATION DE L'ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX

Logo de la commune, date

Lettre Recommandée avec AR

Monsieur (Madame),

Veillez trouver ci-joint la notification de l'arrêté interruptif de travaux pris par le maire en date
du ...

En application de l'article L 480-2 du code de l'urbanisme, vous devez donc cesser immédiatement
les travaux que vous avez entrepris.

Je vous informe que l'inobservation d'interrompre les travaux constitue un délit réprimé par l'article
L 480-3 du code de l'urbanisme. A défaut de respecter cet arrêté, vous vous exposez ainsi que toutes
les personnes visées par l'article L 480-2 du code de l'urbanisme à une peine d'amende de 75 000
euros et un emprisonnement de trois mois.

Je ne manquerai pas de surveiller l'application de cet arrêté par des visites fréquentes sur le chantier.

En cas d'inobservation de l'arrêté, un nouveau procès-verbal sera dressé.

Je vous prie d'agréer...

Le maire est tenu, dès qu'il a connaissance d'une infraction au code de l'urbanisme, de dresser un procès-verbal conformément à l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme et de le transmettre sans délai au Procureur de la République.

Les astreintes administratives



Le maire peut, dès le constat de l'infraction, mobiliser le levier incitatif des astreintes administratives, pour contraindre le mis en cause à régulariser la situation sans attendre l'issue de la procédure pénale, soit par la mise en conformité de la construction, soit, lorsque les règles d'urbanisme le permettent, par l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Dans quel cas utiliser cette procédure ?

Lorsqu'un procès-verbal d'infraction a été dressé pour des travaux entrepris ou exécutés :

- en méconnaissance des obligations imposées par les documents et règlements d'urbanisme 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

afin que le mis en cause soit incité à :

- soit procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée,
- soit déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

Qui ?

Sa mise en oeuvre relève de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations individuelles d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, etc.) à savoir le maire, le président de l'EPCI ou le préfet (communes au RNU historique).

Comment ?

- Procès-verbal d'infraction (à transmettre sans délai au parquet).
- Procédure contradictoire avant mise en demeure.
- Mise en demeure avec délai adapté à la situation.
- En cas de non-exécution à l'issue de ce délai, nouveau contradictoire.
- Arrêté motivé prononçant l'astreinte, d'un montant adapté à la situation et ne dépassant pas 500 euros par jour et 25 000 euros au total.
- Notification de l'arrêté.
- Liquidation trimestrielle et recouvrement comme les autres produits communaux ou de l'EPCI. Une exonération peut être décidée si la non-exécution est due à des circonstances extérieures au mis en cause.

Avantages

La procédure des astreintes administratives nécessite au préalable un procès-verbal d'infraction, à transmettre au parquet. Ainsi, la procédure pénale va se dérouler en parallèle.

Toutefois, ces nouvelles dispositions permettent au maire ou au président de l'EPCI de disposer d'un levier incitatif, mobilisable dans un délai court pour contraindre le mis en cause à régulariser sa situation sans attendre l'achèvement de la procédure pénale ou la mise en oeuvre d'une procédure au civil.

préconisations

A défaut de jurisprudence sur le sujet, il serait prudent de ne pas mettre en oeuvre un tel dispositif si les faits ont été commis il y a plus de six ans, en cohérence avec le délai encadrant le droit de visite et de communication dans le cadre de la police administrative de l'urbanisme (article L. 461-1 du CU). Concernant le montant de l'astreinte, la définition d'un barème par le conseil municipal ou le conseil communautaire devrait être envisagée pour assurer une égalité de traitement pour des constructions ou installations placées dans la même situation, peut-être toutefois sur la base de fourchettes. En effet, l'article L. 481-1 du CU indique que le montant de l'astreinte est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la nonexécution, avec un montant maximal de 500 € par jour de retard.

Les taxes
et redevances


Les taxes et des redevances peuvent être appliquées aux constructions et installations, **sans que cela ne vienne les légaliser** car la jurisprudence applique à cet égard le principe de l'indépendance des législations.

 TAXE
D'AMÉNAGEMENT

Elle a remplacé la taxe locale d'équipement. Articles **L331-1** et **R331-1** et suivants du **CU**

Elle est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), ou qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Elle regroupe 2 parts : celle de la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme et celle du département.

Pour les parties construites, la surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, de même que pour les emplacements des habitations légères de loisirs, la taxe est calculée au nombre d'emplacement.

Elle est exigible à l'achèvement des constructions et jusqu'au 31 décembre de la 6ème année qui suit celle de l'achèvement des constructions ou aménagements en cause.

Un PV caractérisant l'infraction d'urbanisme doit être dressé. Les bases ou les éléments servant au calcul de la taxe et des sanctions applicables doivent être portés à la connaissance du redevable trente jours au moins avant la mise en recouvrement. (article **L331-22** du **CU**).

Du fait de l'irrégularité de la construction, la taxe calculée est majorée de 80 % (article **L.331-23** du **CU**).

L'envoi de la lettre de taxation d'office et la liquidation (calcul) sont effectués par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Le recouvrement de la taxe ainsi que le reversement aux bénéficiaires concernés sont réalisés par la Direction Départementale des Finances Publiques du Tarn (et non pas de l'Hérault) depuis le 1er septembre 2018 (l'Etat conserve 3 % par titre de perception pour les frais d'assiette.)

La taxe d'aménagement est complétée en cas d'affouillement par la redevance d'archéologie préventive dont l'assiette est la même que la taxe d'aménagement.

 TAXE SUR LE
FONCIER NON BATI

Tous les propriétaires de foncier non bâti sont imposables quelle que soit la nature des terrains (sauf cas d'exonération spécifiques). Le produit revient aux collectivités territoriales.

TAXE SUR LE FONCIER BATI

La construction doit être fixée au sol à perpétuelle demeure et doit présenter un caractère de véritable bâtiment.

Même lorsqu'il n'y a pas de permis de construire, la commune peut taxer sur le foncier bâti (réponse ministérielle BASCOU n°43957 JO AN 17/08/2009). Dans le cas des caravanes, HLL et Mobile-Home : la taxe foncière s'applique s'il n'y a pas de moyens de déplacement (roues enlevées). En ce sens Conseil d'Etat 28-12-2015 n°266558 St Fonicast.

TAXE SUR LES ORDURES MÉNAGÈRES

Deux possibilités s'offrent à la commune :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), si le bien est soumis à la taxe foncière.
- La redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) qui est calculée en fonction du service rendu (volume des ordures et déchets enlevés, notamment).

TAXE D'HABITATION

Dès lors que des locaux meublés sont affectés à l'habitation ils sont soumis à la taxe d'habitation (réponse ministérielle MASSON n°10824 JO Sénat 12/11/2009). Le produit revient à la collectivité territoriale.

LA VEILLE FONCIÈRE

Outil de connaissance de territoire et de l'évolution du marché foncier, peut être mise au service d'une reconquête des espaces cabanisés ou en passe de l'être, et s'exerce au moyen de la surveillance du territoire par les différents acteurs de terrain (services municipaux, Conservatoire de l'espace littoral, Conseil départemental, SAFER, propriétaires...), et via l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

Elle est un préalable bien utile pour une identification précoce d'éventuelles nouvelles infractions et surtout pour la mise en place d'une politique de maîtrise foncière adaptée (par l'acquisition amiable, la préemption, voire l'expropriation).

 La veille foncière,
Les acquisitions amiables,
Les préemptions,
L'expropriation

 L'ACQUISITION
AMIABLE

L'achat du bien immobilier se réalise dans le cadre de l'application classique du code civil (**article 1106**) sur la base d'un accord sur le bien et le prix entre le propriétaire et l'acheteur (qui peut être une collectivité).

L'acquisition amiable est l'un des outils utilisés par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans le cadre de sa politique de maîtrise foncière (au côté des autres outils dont il fait usage : dons, legs, donations, préemption, expropriation), ou encore par le département et les communes par exemple.

 LES DIFFÉRENTS
TYPES
DE DROIT
DE PRÉOMPTION

Le droit de préemption urbain - Article L213-1 et suivants du CU

Instauré par délibération du conseil municipal des communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale, le DPU est exercé par une collectivité (selon les cas la commune elle-même, l'EPCI...) en zones urbanisées ou à urbaniser, et lui permet d'acheter un bien immobilier en priorité et devant tout autre acquéreur privé. Elle est en effet destinataire de toutes les DIA afférentes aux biens immobiliers situés dans ces zones.

La collectivité peut décider de renégocier le prix de vente (on parle de «contre-proposition»). Le propriétaire a alors 2 mois pour renoncer à vendre ou accepter A défaut d'entente sur le prix, ce dernier est fixé judiciairement.

La loi «ALUR» du 24 mars 2014 a étendu l'exercice du DPU aux donations entre vifs, sauf lorsqu'elles sont effectuées entre ascendants et descendants, entre colatéraux jusqu'au 6ème degré, entre époux ou pacsés ou encore entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son pacsé, ou entre ces descendants. Dans cette hypothèse, la déclaration adressée à la mairie ne mentionne pas le prix. La décision du titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien doit indiquer l'estimation de celui-ci par les services fiscaux.

 Le droit de préemption exercé dans le cadre de la mise en place
d'une zone d'aménagement différé (ZAD)

Cf. fiche 8

LES DIFFÉRENTS
TYPES
DE DROIT
DE PRÉOMPTION

Suite

La veille foncière,
Les acquisitions amiables,
Les préemptions,
L'expropriation



Le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles - Article L 113-8 et suivants du CU

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa **politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles (ENS)**, le département a la possibilité d'instaurer un droit de préemption spécifique aux espaces naturels sensibles pour acquérir des terrains mis en vente, en vue de les protéger, de les aménager et de les ouvrir au public.

Il s'applique exclusivement sur les aliénations à titre onéreux, après instruction des DIA correspondantes.

Le **Conseil départemental de l'Hérault** a couvert, au début des années 80, l'ensemble des secteurs naturels et agricoles de son territoire par le droit de préemption, ce qui lui a permis de constituer un **observatoire foncier** et de mettre en place une veille foncière active. Il accompagne par ailleurs juridiquement et financièrement les communes en cas d'exercice de leur droit de préemption.

Le droit de préemption au titre des ENS prime sur le droit de préemption de la SAFER.

La décision de préemption peut-être prise soit en accord sur le prix indiqué dans la DIA, soit en révision de prix, dans ce cas le vendeur a 2 mois pour indiquer soit qu'il accepte le prix offert, soit qu'il retire son bien de la vente, soit qu'il refuse le prix offert ; dans ce dernier cas le bénéficiaire du droit de préemption doit, dans un délai de 15 jours, saisir la juridiction de l'expropriation afin qu'elle fixe le prix (à défaut et passé ce délai, le bénéficiaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à son droit de préemption et le propriétaire retrouve la libre disposition de son bien).

Le Conservatoire de l'espace littoral et les communes possèdent également ce droit de préemption, par substitution au département. Les communes peuvent déléguer ce droit à un EPCI dont elles font partie et y ayant vocation.

Le département peut déléguer son droit de préemption ENS notamment à l'Etat, à une collectivité territoriale, au Conservatoire du littoral, à un parc national ou à un parc naturel régional.

La politique ENS du département a été à l'origine de la mise en place de schémas d'intervention foncière, outils de planification pilotés par le Conseil départemental de l'Hérault en partenariat avec les collectivités territoriales et le Conservatoire du littoral, SAFER...) dans le but de mettre en place des veilles foncières et de favoriser des politiques d'acquisitions coordonnées et concertées.

Dans le cadre de sa politique sur les ENS le département de l'Hérault peut aider financièrement, sous certaines conditions et hors bâti, des projets d'intérêt environnemental visant à la renaturation, la protection, la valorisation et l'ouverture au public d'espaces naturels. Il s'appuie pour se faire sur la taxe d'aménagement affectée aux ENS.

Les collectivités bénéficiaires de l'aide du département s'engagent, au travers d'une convention, à ouvrir gratuitement les espaces acquis et aménagés pour le public, sauf si la fragilité des milieux nécessite leur mise en défens.

Le droit de préemption sur les terres agricoles - **Articles L 143-1 et suivants du CR.**

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), organismes de droit privé assurant des missions d'intérêt général, ont un droit de préemption qui leur permet, lors de la vente de foncier agricole, de l'acquérir en priorité à certaines conditions. L'objectif est le maintien de la vocation agricole du bien, la protection de l'environnement, l'aménagement du territoire rural ou le développement de l'économie agricole locale.

Les biens soumis au droit de préemption des SAFER sont notamment les biens immobiliers à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés, les terrains nus à vocation agricole, les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole;

Ce droit s'applique sur toutes les aliénations à titre onéreux (ventes amiables, ventes sur adjudication volontaire ou non, échanges dans certains cas, apports en société, donations en paiement), sauf cas particulier d'exemption tels notamment les mutations entre indivisaires ou entre proches parents jusqu'au 4ème degré.

L'article **L 141-1- du CR** et de la pêche maritime (issu de la loi du 13 octobre 2014) dispose que les donations portant sur les biens ruraux, les terres, les exploitations agricoles ou forestières et les parts ou actions de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole doivent faire l'objet d'une information préalable auprès de la SAFER.

La loi dite «croissance, activité et égalité des chances économiques» du 6 août 2015 a créé un droit de préemption au profit des SAFER lors des cessions à titre gratuit, entre vifs, de biens, droits réels et droits sociaux, sauf si les cessions sont effectuées entre ascendants et descendants, entre colatéraux jusqu'au 6ème degré, entre époux ou pacsés, entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son pacsé, ou entre ces descendants.

Les DIA sont adressées par le notaire en charge du dossier à la SAFER, qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Si elle ne le fait pas, on considère qu'elle a renoncé. La vente doit alors intervenir dans un délai d'1 an.

Si la SAFER décide de préempter, l'acquéreur et le maire en sont informés.

Elle peut le faire aux conditions du vendeur (on parle de «vente parfaite») ou en faisant une contre-proposition. Le vendeur peut accepter l'offre, ou demander la révision du prix proposé par la SAFER en saisissant le tribunal compétent, ou refuser l'offre (dans ce cas, il retire le bien de la vente ; le retrait doit être notifié à la SAFER par le notaire ; s'il souhaite de nouveau vendre le bien, il devra être adressé à la SAFER une nouvelle notification).

Mode opératoire concernant l'évaluation par France Domaine en cas de préemption par les collectivités

Le dispositif vise à ramener les évaluations en valeur vénale à leur juste niveau par la prise en compte notamment des éléments de servitudes, restrictions d'usage ou contraintes juridiques (zonages du PLU et du PPRI, zones naturelles protégées, zones Natura 2000...) et en tenant compte de la situation du terrain (situé ou non dans une zone cabanisée ou «potentiellement cabanisable», terrains sur lesquels des constructions ou installations illicites ont déjà fait ou non l'objet de condamnation pénale...).

Conformément au cadre juridique en vigueur, les évaluations domaniales peuvent atténuer les écarts de prix avec le marché des terres agricoles et naturelles mais sans pouvoir se détacher totalement des conditions réelles du marché.

La veille foncière, Les acquisitions amiables, Les préemptions, L'expropriation



L'EXPROPRIATION

Elle permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier (maisons, immeubles, terrains) et les droits qui vont avec (usufruit, servitude ...), moyennant le paiement d'une indemnité.

L'expropriation peut porter sur la totalité ou une partie du bien.

Il peut se passer un temps très variable (de moins d'1 an à plusieurs années entre la décision de lancer une procédure d'expropriation et la réalisation du transfert de propriété).

Conditions : L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique. Les juges considèrent que cette condition est remplie si le projet est réellement justifié, s'il ne peut pas être évité (l'expropriation n'est possible qu'à l'épuisement de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption), et si l'atteinte à la propriété n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.

Procédure : Elle se déroule en 2 temps : une phase administrative préparatoire au cours de laquelle la personne publique doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une phase judiciaire pour garantir le transfert de propriété à la personne publique et le paiement d'une indemnité à la personne expropriée.

1ère étape de la procédure : la phase administrative

- Réalisation d'une enquête publique. Prononcé et publicité de l'acte déclarant l'utilité publique.
- Réalisation d'une enquête parcellaire.
- Prononcé, publicité et notification de l'acte transférant la propriété (arrêté préfectoral de cessibilité).

2ème étape de la procédure : la phase judiciaire

Une fois que l'arrêté de cessibilité a été notifié au propriétaire du bien, le transfert de propriété peut avoir lieu. Ce transfert de propriété peut se faire par accord amiable. Sinon, la personne publique peut saisir le juge de l'expropriation du tribunal de grande instance qui prononce une ordonnance d'expropriation.

S'agissant de l'indemnisation, la personne publique doit proposer une offre à l'exproprié, qui dispose d'1 mois pour faire connaître son acceptation, ou le montant détaillé de sa demande. En l'absence d'accord amiable, le juge de l'expropriation doit être saisi par l'une ou l'autre des parties afin qu'il fixe une indemnité. Celle-ci doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.