



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



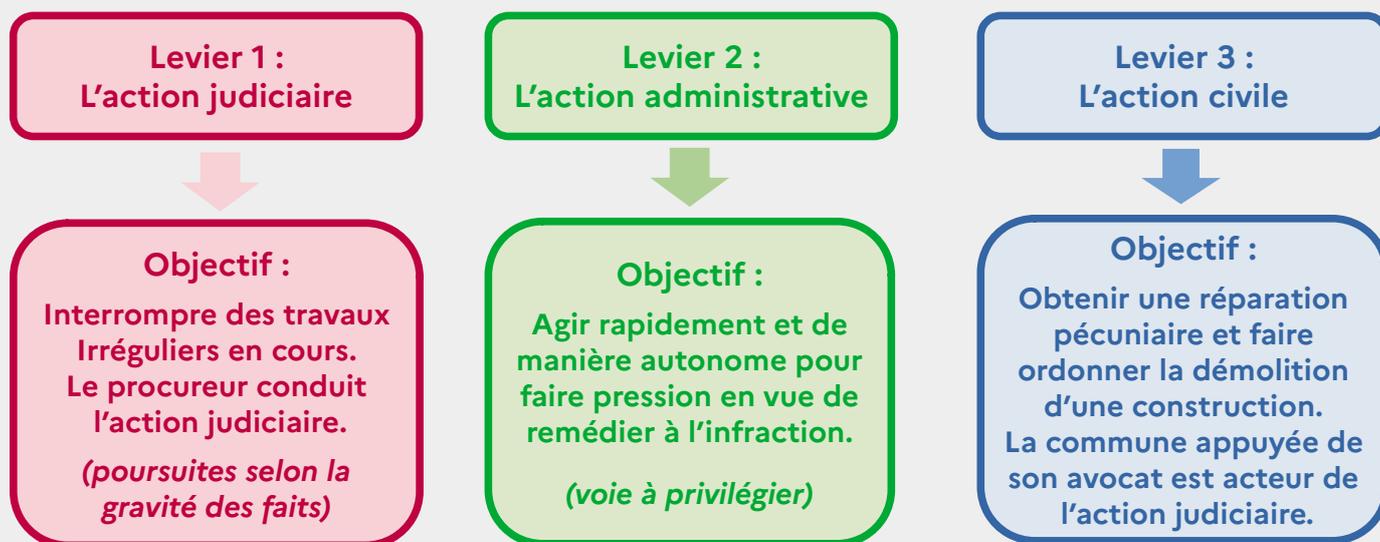
Les pouvoirs de police de l'urbanisme du maire

DDTM de la VENDÉE

Février 2023



Le Maire dispose de trois leviers d'action pour lutter contre les constructions et installations illicites implantées sur son territoire.



L'ACTION JUDICIAIRE

➤ Le procès-verbal d'infraction (PV), pierre angulaire de la procédure judiciaire

Le Maire, dès lors qu'il a connaissance d'une infraction, la constate par PV et l'adresse sans délai au Procureur de la République (cf. article L. 480-1 du code de l'urbanisme).

Objectifs :

- assurer l'égalité devant la loi et devant l'impôt (taxe d'aménagement) ;
- inciter le mis en cause à régulariser sa situation lorsque cela est possible.

Conseils :

- soigner la rédaction des PV et leur annexer toutes les pièces nécessaires à la compréhension de l'infraction ;
- se faire conseiller par la DDTM 85 pour la rédaction du procès-verbal.

➤ L'arrêté interruptif des travaux (AIT), outil pour faire cesser les travaux en cours

Objectif :

- éviter l'aggravation de la situation délictuelle pouvant conduire à une condamnation à la démolition de la construction illicite (car non régularisable).

Cet outil, prévu par l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme, n'est mis en œuvre que si les travaux ne sont pas achevés, et constituent une infraction d'urbanisme constatée par un PV.

La prise de l'AIT doit être précédée d'une procédure contradictoire, sauf urgence.

Le maire est obligé de prendre un AIT en cas de travaux sans permis de construire ou d'aménager, ou de travaux malgré une décision de justice administrative suspendant le permis.

➤ L'audience judiciaire, moment essentiel de la procédure judiciaire

Objectifs :

- déterminer les infractions et la culpabilité du mis en cause ;
- adopter, le cas échéant, les sanctions judiciaires adaptées à la gravité de l'infraction (amende, mesure de restitution avec délai et astreinte).

La présence du maire, ou de son représentant dûment habilité, est vivement souhaitée, même si la commune ne se constitue pas partie civile. La connaissance du contexte local est en effet essentielle pour les juges pour appréhender la situation dans sa globalité.

➤ L'exécution de la décision de justice, une compétence partagée

L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État pour le compte de la commune (article L. 480-8 du CU). Le maire ou le préfet sont chargés de l'exécution de la mesure de restitution (démolition, mise en conformité ou remise en état) aux frais et risques du bénéficiaire (Articles L. 480-9 du CU).

L'ACTION ADMINISTRATIVE

➤ La mise en demeure et l'astreinte administrative, un dispositif plus rapide pour mettre fin aux infractions à l'urbanisme

Objectifs :

- Contraindre financièrement le mis en cause à se mettre en conformité ou à régulariser la situation délictuelle ;
- Prévenir l'aggravation d'une situation délictuelle et y mettre rapidement fin, sans intervention du juge.

Le recours à ces outils, prévus aux articles L. 481-1 et L. 481-2 du code de l'urbanisme, nécessite au préalable :

- l'établissement préalable d'un PV d'infraction ;
- la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

Le maire dispose d'une grande marge de manœuvre pour fixer le délai imparti pour la régularisation de la situation administrative ou la mise en conformité des lieux. De même, il peut adapter le montant de l'astreinte à la gravité de la situation tout en respectant le plafond maximal fixé à 500 € par jour de retard (dans la limite maximale totale de 25 000 €).

➤ La consignation des sommes entre les mains d'un comptable public

Si la mise en demeure n'a pas produit d'effets, le maire peut obliger l'auteur de l'infraction à consigner une somme équivalente au montant des travaux à réaliser, dans les mains d'un comptable public, qui sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de la réalisation des travaux prescrits (cf. article L. 481-3 du code de l'urbanisme).

L'ACTION CIVILE

➤ L'action civile de la commune devant le juge pénal

Objectif :

- faire reconnaître le préjudice subi et obtenir des dommages et intérêts et le prononcé de la mesure de restitution sous délai et astreinte.

La commune, par la voix de son maire, peut se joindre à la procédure pénale engagée par le procureur de la République, en se constituant partie civile à l'instance (cf. articles L. 480-1 et L. 610-1 du code de l'urbanisme).

➤ L'action civile en démolition, une compétence propre de la commune

Objectif :

- obtenir la démolition ou la mise en conformité de l'ouvrage irrégulier.

La commune peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans autorisation, en méconnaissance de celle-ci, ou, pour les ouvrages dispensés de formalité, en méconnaissance de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme (cf. article L 480-14 du même code). Cette action n'empêche pas de dresser PV et peut être exercée de manière concurrente à l'action pénale.

Pour agir plus rapidement, elle peut saisir en référé le juge civil en vue de prescrire toutes les mesures conservatoires nécessaires pour faire cesser un trouble manifestement illicite constitué par des travaux irréguliers.

Dans son rôle de supervision de la police de l'urbanisme, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de la Vendée est présente pour vous fournir un conseil sur ces différentes actions et vous accompagner dans vos procédures.

CONTACTS

DDTM de la Vendée - Service Habitat Aménagement Urbanisme et Construction -
Unité Application du Droit des Sols - Fiscalité
M. Patrick CHAUVET : Tél : 02 51 44 32 47
Mme Delphine JACOUD : Tél : 02 51 44 32 79
mél : ddtm-shauc-contentieux-urba@vendee.gouv.fr