



(logo commune)

**Préfecture de la Région
MARTINIQUE**

**Commune
de**

CONVENTION

pour la mise en application de mesures opérationnelles relatives au traitement des constructions illicites

Préambule

Les constructions illicites en Martinique, en grande partie le legs d'une tradition d'habitat spontané et la conséquence de la pression foncière qui s'exerce sur le territoire, constituent un phénomène dont l'ampleur reste important.

Ce phénomène, s'il se poursuit, est susceptible de produire des effets négatifs sur les politiques locales dans les domaines de :

- la prévention des risques naturels et technologiques ;
- la protection des espaces naturels ;
- la préservation des sites protégés par le code de l'environnement et le code forestier ;
- la lutte contre l'habitat insalubre ;
- l'exploitation du potentiel fiscal des communes ;
- la protection et l'accessibilité du domaine public maritime.

Les constructions illicites sont par définition des constructions réalisées sans permis de construire ou en ne respectant pas celui-ci.

Considérant que les espaces naturels, les paysages remarquables, inscrits et classés, l'équilibre des écosystèmes et la biodiversité de la Martinique constituent une réelle richesse de notre patrimoine qu'il importe de protéger davantage ;

Considérant qu'une urbanisation non maîtrisée constitue pour l'homme une réelle menace au regard des risques naturels et technologiques auxquels il est ici exposé ;

Considérant qu'une urbanisation non maîtrisée peut engendrer la stérilisation d'un espace bien supérieur à la surface bâtie, notamment pour la pratique de certaines activités agricoles, en contradiction avec les principes fondamentaux du code de l'urbanisme ;

Considérant que cette urbanisation non maîtrisée est susceptible d'engendrer des coûts de fonctionnement des services publics supportés par la collectivité sans que celle-ci ne bénéficie des recettes correspondantes ;

Considérant que sauf exception, aucune action ne peut être menée à l'encontre des constructions achevées depuis plus de trois ans, et qu'en conséquence il convient d'initier un traitement renouvelé de la question selon une approche réaliste et pragmatique ;

ENTRE :

l'État, représenté par le Préfet de la Région Martinique;

et

la commune de représentée par le Maire de..... ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention vise à définir des modalités de travail en commun entre l'État et la Collectivité pour la bonne application des règles d'urbanisme, du code de l'environnement et du code forestier. Les signataires du présent document s'engagent :

- à étudier, dans le cadre des lois et règlements en vigueur à la date de signature de la convention, les possibilités de régularisation des constructions illicites, conformément aux différents régimes d'autorisation d'urbanisme, en préservant les espaces naturels remarquables et en prenant en considération les plan de prévention des risques naturels et technologiques.
- à renforcer la coordination et l'efficacité de leurs services opérationnels afin d'empêcher toute construction illicite nouvelle.

La convention :

- respecte les responsabilités de chacun des partenaires ;
- assure la protection des intérêts publics ;
- garantit le respect des droits des administrés ;
- précise les moyens mis en œuvre par chacune des parties.

En vue de conforter son caractère opérationnel, elle s'accompagne des annexes suivantes :

- Annexe 1 - Rappel des outils juridiques de lutte contre les constructions illicites ;
- Annexe 2 - Fiche de procédure pour la gestion d'une verbalisation ;
- Annexe 3 - Fiche de procédure pour la gestion d'un arrêté interruptif de travaux (AIT) ;
- Annexe 4 - Fiche de procédure pour la gestion d'une démolition ;
- Annexe 5 - Fiche de procédure pour le recouvrement des taxes ;
- Annexe 6 - Fiche de procédure pour l'appréhension des destructions de l'état boisé et occupations récentes en Forêt Domaniale du Littoral (FDL) et Forêt Départementalo-Domaniale (FDD) ;
- Annexe 7 - Grille des critères permettant d'identifier le caractère régularisable ou non de chaque cas ;
- Annexe 8 - Recueil des procédures mises en place pour les régularisations des constructions illicites.

Article 2 – Cadre légal et réglementaire

Champ d'application :

Dans le cadre défini ci-après, le régime des sanctions applicables aux constructions illicites est détaillé au sein de l'annexe 1. La présente convention s'applique donc à l'ensemble du territoire de la commune signataire :

- Suivi des décisions de justice et coordination en vue de leur mise à exécution.

Ce pôle est constitué des membres suivant :

- Préfet ou son représentant
- Maires des communes signataires, ou leur représentant
- Sous-Préfets d'arrondissement
- DEAL
- Agence des 50 Pas
- ONF
- DRFIP
- DAAF

Tout autre intervenant non cité, y compris des collectivités, pourra être invité à participer aux réunions du pôle sur proposition d'un ou plusieurs de ses membres.

Le Secrétariat du Pôle est assuré par les services de la DEAL, qui tiennent à jour un tableau de suivi des procédures engagées (régularisations et verbalisations) avec la collaboration de tous les services impliqués.

Le pôle se réunit selon un rythme mensuel.

Article 4 – Régularisation

Les parties s'engagent à établir à destination des occupants illicites un fascicule pédagogique précisant les possibilités de régularisation offertes par le cadre légal et réglementaire.

Les solutions de régularisation sont proposées et validées selon le circuit suivant :

La mairie est le guichet unique de réception des demandes de régularisation.

S'agissant des constructions établies hors de la zone des 50 pas :

- le Maire saisit la DEAL de la demande de régularisation accompagnée des pièces nécessaires à l'instruction du dossier, qui est transmise au Pôle Constructions Illicites. L'examen des validations par le Pôle permet d'assurer un traitement homogène des dossiers par les différents services instructeurs et garantit le caractère consensuel des décisions prises ;
- le Pôle informe le Maire de la suite à donner, l'instruction de la régularisation étant produite ensuite en mairie selon la procédure habituelle ;
- le Maire engage l'instruction de la décision d'urbanisme en régularisation et en confie l'instruction au service compétent :
 - instruction en mairie pour les communes de plus de 10.000 habitants ; les services de la DEAL offrent aux mairies qui le souhaitent un appui technique ;
 - instruction par la DEAL pour le compte des Maires pour les communes de moins de 10.000 habitants.

S'agissant des constructions établies sur la zone des 50 pas ou en forêt domaniale du littoral, le Pôle se prononce également sur les dispositions à prendre en matière de régularisation de l'occupation foncière dont l'instruction est confiée :

- à l'ONF lorsque la construction est établie sur la forêt domaniale du littoral
- à l'Agence des 50 Pas si la construction est établie sur la bande des 50 pas. Dans ce cas, les solutions de régularisation relatives au foncier sont validées dans le cadre de la Commission Inter-Services (COMIS).

La régularisation de la situation foncière de la construction doit intervenir préalablement à la régularisation de la construction au titre du droit des sols.

Le Maire s'engage à suivre les conclusions de la COMIS et du Pôle Constructions Illicites lorsque la décision est de sa compétence.

Le Pôle Constructions Illicites détermine les suites à donner aux dossiers dont la régularisation n'est pas possible.

La DRFIP s'engage à prendre en compte et à communiquer rapidement les régularisations dans la mise à jour des bases fiscales.

Article 5 – Renforcement de la coopération entre services de l'État et services municipaux pour lutter plus efficacement contre les constructions illicites nouvelles

Les parties s'engagent à établir à destination des particuliers un fascicule pédagogique rappelant les sanctions encourues en cas de construction illicite et les types d'infraction rendant impossible toute régularisation.

La mairie signataire en assure la diffusion auprès de ses administrés.

Afin d'améliorer leur efficacité dans la lutte contre les constructions illicites, les parties s'engagent à renforcer la coopération opérationnelle de leurs services respectifs. Cette coopération se traduira notamment par :

- le signalement réciproque de toute construction illégale en cours, immédiatement après son repérage, et l'envoi des signalements à la DEAL, cette dernière étant chargée de faire suivre l'information au Pôle Constructions Illicites ;
- l'activité de patrouilles mixtes DEAL/Commune hebdomadaires, composées d'au moins un agent territorial et un agent Etat, l'un au moins étant assermenté. Cette patrouille vise au repérage précoce des constructions illicites en cours ;
- l'intervention en commun pour procéder à la verbalisation des constructions illicites en cours, procéder aux saisies, saisies-destructions ou démolitions. L'État s'engage à encadrer, le cas échéant, ces dispositifs par les forces de sécurité nécessaires. Chaque mairie signataire s'engage quant à elle à commissionner au moins un binôme d'agents municipaux habilités à verbaliser au titre du code de l'urbanisme et du code général de la propriété des personnes publiques, et à mettre à disposition le matériel de ses services techniques. Dans la mesure du possible, il serait utile de disposer d'un lieu de stockage pour les matériaux saisis hors DPM ;
- des réunions communes des services de terrain, selon le besoin, afin de suivre de façon régulière l'état d'avancement des chantiers et de déterminer les initiatives à prendre pour les constructions illicites déjà établies et ne pouvant pas faire l'objet de régularisations. Les cas à traiter les plus complexes pourront être transmis au Pôle Constructions Illicites pour arbitrage.
- Le Maire, le Préfet, le DEAL et l'ONF désignent des correspondants pour suivre les dossiers.

Article 6 – Procédure de réaction rapide

Les signataires de la présente convention s'engagent, en cas de détection de toute construction nouvelle non autorisée, à agir avec réactivité :

- Signalement de tout repérage aux agents compétents : patrouille mixte, agents assermentés quelle que soit leur administration d'origine ;
- Mise en œuvre de la procédure administrative le cas échéant ;

- Vérification auprès des services de la mairie, au plus tard dans les 2 jours ouvrés suivant le repérage, de la possibilité pour le contrevenant d'obtenir une autorisation de construire ou non :
 - si la régularisation n'est pas possible, l'agent dresse un procès-verbal, à l'intérieur du même délai de 2 jours ouvrés ;
 - si la régularisation est possible, le Maire notifie au contrevenant qu'il dispose d'un délai de 10 jours pour déposer sa demande modificative ;
 - dans tous les cas, si le contrevenant engage de lui-même une remise en état des lieux, aucune procédure n'est entamée hormis un contrôle régulier des lieux ;
- Signature par le Maire de l'AIT dans les 24 heures ouvrées après notification du procès-verbal au contrevenant, et notification immédiate de l'AIT ;
- Vérification de l'arrêt des travaux et du non-raccordement aux différents réseaux au plus tard dans les 2 jours après notification de l'AIT, puis de façon régulière dans le mois qui suit ;
- En cas de poursuite ou de reprise des travaux constatée, saisine du Sous-Préfet d'arrondissement et du Maire, et intervention sur site pour procéder à la saisie ou saisie-destruction des matériaux de construction et du matériel de chantier, à l'apposition des scellés, le tout dans un délai de 2 jours ouvrés après constat. Si les travaux sont effectués par une entreprise privée, il doit lui être remis une copie de l'AIT contre décharge.

Outre la diffusion réglementaire, les dossiers d'infraction constatée sont adressés au secrétariat du Pôle Construction Illicite (DEAL).

Dans le but d'alléger les contentieux, la DEAL se réserve la possibilité de saisir le Procureur pour mettre en oeuvre la procédure de composition pénale.

Article 7 - Formation continue des agents verbalisateurs

Les communes signataires et l'État se concertent pour assurer au mieux la surveillance de l'ensemble du territoire communal.

Il s'agit de structurer un réseau qui agisse en club par le biais d'actions de formation, de mises à niveau régulières, de réunions de suivi et par la mise en partage des informations et des méthodes.

Le réseau devra procéder à l'identification des besoins et des formateurs.

Le contenu des formations s'inscrira dans cet objectif et tiendra compte, outre l'aspect technique et juridique habituel, de l'organisation spécifique à la présente convention.

Article 8 - Résiliation

La présente convention peut être dénoncée à tout moment par chacune des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'issue d'un préavis de six mois.

Fait le _____ à _____

**Le Préfet de la
Région Martinique**

Le Maire de.....

Laurent PREVOST

X. X.

ANNEXE 1

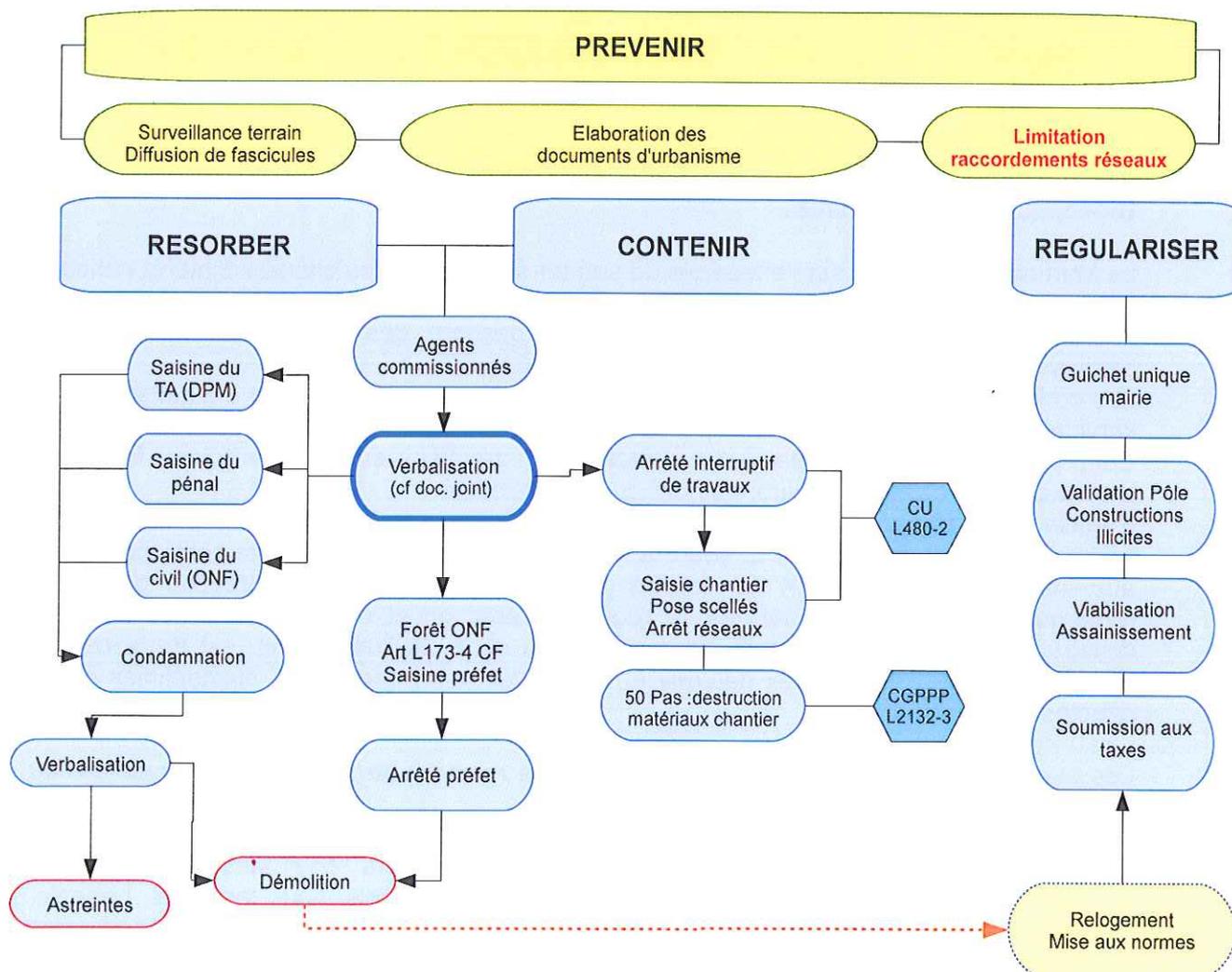
Traitement des constructions illicites

OUTILS JURIDIQUES DE LUTTE CONTRE LES CONSTRUCTIONS ILLICITES

Les outils de lutte contre les constructions illicites sont codifiés au sein du Code de l'Urbanisme, du Code de l'Environnement, du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et du Code Forestier, chacun couvrant une nature foncière spécifique.

Ces codifications peuvent elles-mêmes renvoyer à des régimes de sanction décrits dans le Code du Patrimoine, le Code de procédure pénale, le Code Civil, ou encore le Code Général des Impôts.

Le circuit très synthétique décrivant la manipulation des outils juridiques peut se présenter tel que ci-dessous, laissant apparaître la place prépondérante de l'acte de verbalisation.



1 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : sur le DPM

Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) précise :

- la composition du domaine public maritime, qui est fixée par l'article L.2111-4, § 4°, § 5° et dernier alinéa ;
- son mode de gestion qui peut être partagé, par exemple, avec les collectivités territoriales : article L.2123-2 ;
- l'ouverture de possibilités d'occupation temporaire du domaine public et de cession au profit des tiers (art. L5111-1 à L5111-5) ;
- les mesures de protection du domaine public maritime, qui se traduisent notamment par la possibilité d'émettre des procès-verbaux de contravention de grande voirie (art. L2132-2 et L2132-20) et, s'agissant de la construction illégale d'ouvrage, de procéder à leur démolition, à la saisie ou destruction des matériaux, le tout assorti d'une amende (police de conservation : articles L.2132-3 à L.2132-4). Ces amendes sont décrites dans le régime général des peines (art. L.2132-26 à L.2132-28).

Les agents de l'Etat assermentés devant le Tribunal de Grande Instance, et les officiers de police judiciaire, sont compétents pour constater les contraventions de grande voirie.

En cas de construction illicite, les contrevenants sont poursuivis devant le Tribunal Administratif.

2 Code de l'Environnement : sites inscrits, classés, périmètre de protection du biotope, espaces boisés.

La Martinique possède, sur l'ensemble de son territoire, des sites classés d'intérêt national, des sites inscrits par arrêtés ministériels, des monuments historiques protégés dont les abords font l'objet de règles particulières de gestion, des milieux protégés à forte biodiversité dont certains font l'objet d'arrêtés de biotope.

Les constructions y sont prohibées ou soumises à un régime spécifique d'autorisation. Le service police de la nature animé par la DEAL ou les agents de la direction des Affaires Culturelles selon les cas, peuvent constater les infractions sur ces territoires, fortement protégés par le code de l'environnement ou du patrimoine.

L'article L341-19 du Code de l'Environnement précise que les dispositions des articles L.480-1, L. 480-2, L. 480-3 et L. 480-5 à L. 480-9 du code de l'urbanisme sont applicables aux infractions à l'alinéa 4 de l'article L. 341-1 concernant la protection des sites remarquables. En d'autres termes, le régime d'infraction et de sanction prévu pour les constructions ou aménagements illégaux dans le code de l'urbanisme, est transposé ici pour la protection des milieux naturels et des espaces remarquables, susceptibles d'être affectés par ces ouvrages.

Les espaces boisés classés bénéficient de fortes mesures de protection qui relèvent du code de l'urbanisme.

Dans une perspective plus large, les constatations d'atteinte à l'environnement telles que décrites au sein de l'article L161-1 (tout type d'atteinte aux sols, eaux, espèces, habitats, par voie de contamination, pollution, dégradation, activité illégale) entrent dans le cadre des présentes dispositions dès lors que les nuisances causées ont pour origine l'érection d'un ouvrage illicite. Ce type de situation nécessite une action répressive concertée entre les différents organismes et agents habilités à intervenir (et notamment les membres du club

de la police de l'environnement de Martinique, associés aux agents compétents en matière de construction illégale).

Les contrevenants sont dans tous les cas poursuivis au pénal (Tribunal Correctionnel).

3 Code Forestier : sur le domaine géré par l'ONF

1-1 sur le domaine géré par l'ONF

L'ONF gère les forêts soumises au régime forestier : Forêt Domaniale du Littoral (FDL) pour le compte de l'Etat; Forêt Départementalo-Domaniale (FDD) propriété du département dont l'Etat est l'usufruitier; Forêt Départementale propriété du Département et mangrove située sur le DPM.

Le Code Forestier s'applique sur l'ensemble des territoires gérés par l'ONF.

En FDL, dans la zone des 50 pas géométriques, domaine privé de l'Etat, la régularisation des occupations par cession de terrain est impossible. Seule la concession précaire et révocable pour une durée de 9 ans est envisageable.

En cas d'occupation illicite, les infractions sont constatées par les agents de l'ONF et les contrevenants sont poursuivis au civil.

L'ONF dispose également de la possibilité de diligenter une procédure administrative, via la mise en application de l'article L173-4 du Code Forestier. Cette action permet, via un arrêté du préfet, de faire procéder par les agents de l'ONF à la remise en état des lieux (cf fiche annexe n°6).

1-2 sur le reste du domaine forestier de la Martinique, préservation des espaces forestiers, instruction et contrôle des défrichements

La DAAF vérifie la conformité administrative des dossiers de demande de défrichement, notamment au regard des documents d'urbanisme, accorde ou refuse les demandes de défrichement. Tout défrichement est soumis à autorisation préfectorale préalable. L'autorisation est rejetée de plein droit dans les Espaces Boisés Classés.

L'ONF instruit les demandes de défrichement pour le compte de la DAAF, délivre les certificats de non boisement à la demande des particuliers, contrôle sur le terrain le respect:

- des prescriptions prévues dans les autorisations de défrichement, notamment les mesures compensatoires.
- des arrêtés interruptifs de travaux émis par la Préfecture.
- des décisions de justice, retour à l'état naturel ou travaux de reconstitution de la forêt par plantation pour les terrains défrichés illégalement.

L'ONF verbalise les défrichements illégaux, l'instruction des PV et la transmission sont réalisés par la DAAF.

4 Code de l'Urbanisme : sur le reste du territoire de la Collectivité

Les articles L111-1 à L111-3 posent les règles générales en urbanisme, et notamment les dispositions applicables à tous les projets de constructions, aménagements, installations et travaux.

S'agissant des règles de fond, l'article L160-1 revêt une importance majeure en détaillant l'ensemble des infractions au code.

L'article L480-4 prévoit ensuite une sanction uniforme pour la quasi totalité des cas concrètement rencontrés : infractions aux règles générales d'urbanisme, aux documents d'urbanisme, aux espaces boisés classés et coupes et abattage d'arbres, aux espaces naturels sensibles, aux prescriptions architecturales.

Cette sanction s'applique également aux secteurs sauvegardés, à la législation sur les monuments historiques, la protection des sites, à l'archéologie préventive.

On relèvera qu'échappent aux sanctions de l'article L. 480-4 les infractions relatives au lotissement (articles L. 316-1 et s.) et au permis de démolir (article L. 430-9) qui bénéficient de dispositifs spécifiques.

Les possibilités de refus du raccordement aux réseaux

Cette question met en opposition deux réglementations, et il convient d'examiner laquelle des deux prévaut sur l'autre.

En effet :

- d'une part, les missions régaliennes de police de l'urbanisme exigent que, par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire refuse le branchement des constructions irrégulières aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone.
- d'autre part, les débats parlementaires (notamment JO Sénat du 13/10/2005 p. 2642) ont permis au ministère de l'intérieur de rappeler que les communes ont une obligation de desserte dès lors qu'elles assurent le service public de distribution de l'eau potable. La problématique peut évidemment s'élargir aux autres types de raccordement en lien avec le service public.

Le maire peut s'opposer à un raccordement définitif

Au final, lors de cette même réponse, le ministère de l'intérieur a précisé que le refus de raccordement au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme prend un caractère obligatoire en cas d'absence de permis de construire ou lorsqu'une construction est irrégulière. Il ne s'agit pas d'une mesure de sanction mais d'une mesure de police de l'urbanisme, destinée à assurer le respect des règles d'utilisation du sol (CE 23 juillet 1993 Epoux Schafer).

Cette disposition constitue une dérogation légale au principe d'accès aux services publics auxquels sont normalement tenus les concessionnaires en charge de la distribution d'eau, d'électricité, de gaz ou de téléphone. Les délégataires de service public doivent se conformer à la volonté du législateur et appliquer les dispositions impératives de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Le concessionnaire qui refuse le raccordement à la suite d'une injonction du maire ne commet aucune illégalité fautive et ne peut voir sa responsabilité engagée du fait de son refus (TA Nice, 2 janvier 2002, M. et Mme Julian).

Le refus de raccordement peut donc être prononcé quelle que soit la date d'édification des constructions (CE 23 juillet 1993 Epoux Schafer). Le juge a même considéré que cet article est applicable si l'infraction pénale constituée par la construction sans autorisation est prescrite (CE, L'hermite, 7 oct. 1998, req. n° 140759).

Le maire doit intervenir en amont auprès du concessionnaire.

Cette position a été confirmée en appel par la jurisprudence (CAA Paris du 15 novembre 2001, commune de Longperrier). Un maire est tenu de s'opposer à la demande d'alimentation électrique d'un ouvrage édifié sans permis de construire (TA Nice 3 février 1994 SA Maisonneuve).

L'injonction du maire aux concessionnaires d'avoir à refuser la demande de raccordement

peut toutefois faire l'objet d'un recours devant le juge administratif.

Le maire peut s'opposer à un raccordement provisoire

En revanche, l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme ne donne pas compétence au maire pour s'opposer à un raccordement provisoire, même si la construction ou l'installation est illégale (CE, 9 avril 2004, commune de Commont-sur-Durance).

Toutefois, la cour administrative d'appel de Paris a précisé qu'une suite favorable ne peut être donnée à une demande de raccordement provisoire que s'il existe, à proximité de la parcelle en cause, une partie du réseau permettant d'assurer l'alimentation (CAA Paris, 6 mars 2008, commune de Perthes-en-Gâtinais).

En outre, et bien que le cas n'ait pas donné lieu à jurisprudence, il est permis de considérer que le maire pourrait s'opposer à un raccordement provisoire au titre de ses pouvoirs de police générale si le terrain expose ses occupants à un risque d'une particulière gravité pour leur vie ou pour leur intégrité physique, étant précisé que dans ce cas la décision du maire prise sur le fondement de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales devra être proportionnée aux risques encourus.

De plus, dans un cas où le maire avait refusé d'autoriser un raccordement prétendument provisoire au réseau d'eau, à un occupant ayant installé des caravanes sur un terrain inconstructible, la cour administrative d'appel de Paris, à l'instar du juge de première instance a considéré que le maire avait à bon droit rejeté la demande de raccordement, qui visait en réalité à raccorder au réseau un terrain sur lequel la requérante avait élu domicile, et ne portait donc pas sur un raccordement provisoire.

Le Conseil d'État, sur cette même affaire (CE, 15 décembre 2010, commune de Gouvernes), a considéré que si l'atteinte à la vie privée et familiale portée par une décision de refus de raccordement pouvait être considérée comme justifiée par le but légitime que constituent le respect des règles d'urbanisme et de sécurité ainsi que la protection de l'environnement, cette atteinte devait toutefois être proportionnée au but légitime poursuivi.

Le cas des branchements déjà existants

S'agissant de la suppression d'un branchement existant, qu'il soit provisoire ou définitif, il n'est possible que dans deux cas. Tout d'abord dans le cadre de l'exécution d'une décision de justice (démolition d'une construction illicite, en application de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme), ou bien dans les conditions prévues par l'article 13 du cahier des charges type de concession du réseau public d'eau ou d'électricité, en particulier si injonction lui en est donnée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou de police en cas de trouble à l'ordre public. Enfin, si le branchement provisoire est implanté directement sur le domaine public, le maire peut faire dresser un procès-verbal d'infraction en raison de l'atteinte portée à l'intégrité du domaine public routier, en application des articles L. 116-1 à L. 116-8 du code de la voirie routière relatifs aux contraventions de voirie et aux contraventions de grande voirie. L'action ainsi engagée tendra notamment à « la réparation de l'atteinte portée au domaine public routier », y compris « l'enlèvement des ouvrages faits » (art. L. 116-6 du code de la voirie routière).

Les agents habilités à verbaliser

Dans le cas le plus général, les infractions 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.

Ce principe est posé par :

- l'article L160-4 pour les infractions aux dispositions des articles L. 111-1 (règles générales applicables en urbanisme), L.111-3 (reconstruction, restauration), L. 142-3 (exercice du droit de préemption) et L. 143-1 (périmètres de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains).
- l'article L480-1 pour les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du Livre IV, c'est-à-dire l'ensemble des règles relatives au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

Peuvent également constater ces infractions, **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 L522-1 à L522-4 du code du patrimoine.

Il est par ailleurs précisé que les **fonctionnaires et agents contractuels de l'administration des eaux et forêts** sont compétents pour constater par procès-verbaux les infractions aux dispositions du présent code relatives à la conservation et à la création d'espaces boisés.

Le régime des assermentations auquel sont soumis ces agents est précisé par les articles R160-1 à R160-3

Une action prépondérante : l'interruption des travaux (cf annexe 3)

Cette action fait l'objet de la fiche annexe 3.

L'article L480-2 qui en pose les fondements peut être rappelé ici.

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.

La condamnation et l'exécution du jugement : les astreintes

Les articles L480-7 à L480-9 donnent la possibilité au juge pénal de prononcer, outre l'ordre de remise en état des lieux, une astreinte par jour de retard dans l'exécution du jugement.

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir sa décision d'une astreinte de 7,5 à 75 euros par jour de retard.

Les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'Etat, pour le compte de la ou des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues, après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement.

La composition pénale : un moyen efficace de conjuguer sanction et réparation

Instituée par la loi n° 99-515 du 23 juin 1999, la composition pénale permet au parquet de proposer à un délinquant qui reconnaît les faits certaines obligations en contrepartie de l'abandon des poursuites. Elle a introduit, avant la comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité, la première forme de justice pénale acceptée. S'il s'agit d'une procédure alternative aux poursuites, ce nouveau mode d'intervention comporte cependant une dimension punitive qui le distingue des simples classements sous condition. Les contraintes qu'il impose au mis en cause s'apparentent en effet à de véritables peines, même si elles excluent tout emprisonnement ferme. Les aménagements prévus par la loi du 9 septembre 2002 d'orientation et de programmation pour la justice, puis la loi du 9 mars 2004 lui ont permis de trouver sa place dans le paysage judiciaire.

Les modalités de la composition pénale en matière délictuelle sont inscrites à l'article 41-2 du code de procédure pénale et précisées par le décret n° 2001-71 du 29 janvier 2001 et

deux circulaires.

Créée pour alléger les audiences correctionnelles, la composition pénale constitue plus qu'un simple outil de gestion des flux contentieux. Elle améliore véritablement la qualité de la justice rendue en apportant une réponse systématique et dissuasive aux actes de petite et moyenne délinquance auparavant classés sans suite, voire non poursuivis.

Il convient néanmoins d'opérer une distinction entre la composition pénale et la comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité (CRPC).

L'article 137 de la loi du 9 mars 2004, dite « Perben II »¹, a institué une nouvelle procédure de jugement des délits, dénommée « comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité ». Il s'agissait d'introduire dans la procédure pénale française une forme de « plaider coupable à la française » afin de permettre que les poursuites portant sur des faits reconnus par leurs auteurs puissent être instruites et jugées plus rapidement.

La CRPC permet au procureur de la République de proposer à une personne qui reconnaît avoir commis un délit une peine qui, en cas d'accord, est homologuée par le président du tribunal de grande instance (TGI).

La nouvelle procédure poursuit le même objectif que celui qui avait conduit à la création de la composition pénale par la loi du 23 juin 1992 ou de l'ordonnance pénale par la loi du 09 septembre 2002 : alléger les audiences correctionnelles. A la différence des dispositifs précités, la CRPC peut aboutir à une peine privative de liberté.

La Composition Pénale est une procédure d'alternative aux poursuites à la différence de la CRPC qui est une procédure d'alternative au procès.

Dans le cadre de la Convention à laquelle la présente annexe est rattachée, la Composition Pénale peut offrir une solution très efficace dans certains cas, dès lors que le contrevenant est disposé à faire un effort, ou encore dans les cas où la difficulté du dossier provient de conflits de personnes, qu'un jugement ne résoudra pas nécessairement. La Composition Pénale peut alors se poser comme une forme de médiation.

Ce dispositif doit être sollicité suffisamment tôt auprès du Procureur de la République, après la verbalisation (l'infraction doit être relevée), mais en évitant de laisser courir les poursuites pénales.

[La condamnation et l'exécution du jugement : la démolition \(cf fiche annexe 4\)](#)

Cette action fait l'objet de la fiche annexe n°4.

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

[La pénalité infligée lors du recouvrement des taxes d'urbanisme \(cf annexe 5\)](#)

La fiche annexe n° 5 détaille cet aspect.

La loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 **instaure la Taxe d'Aménagement, qui se substitue à la Taxe Locale d'Equipement (TLE)** à compter du 1er mars 2012.

Alors que les modalités de mise en application de la TLE figuraient dans le Code Général des Impôts, la TA est quant à elle entièrement détaillée dans les articles L331-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les textes permettent de faire subir aux responsables de constructions illégales, une hausse de 100% de la taxe recouvrée au titre de la TLE, et désormais de 80% s'agissant de la TA.

Le traitement du défrichement au sein du code de l'urbanisme

En cas de défrichement, l'article L 311-1 du code forestier en définit la notion et impose à tous une autorisation préfectorale ou ministérielle. Les articles L 311-5 du code forestier et L425-6 du code de l'urbanisme précisent que cette autorisation conditionne la délivrance du permis de construire et d'aménagement, par le Maire, en terrain boisé.

Le contentieux civil intenté par la commune

De la même manière qu'un riverain ayant intérêt à agir, ou qu'une association agréée, **la commune peut gérer entièrement le contentieux au civil**. La preuve d'un préjudice causé aux intérêts de la commune est suffisante, et les conclusions prises par la commune, en ce cas, n'engagent pas l'Etat. L'exercice d'un avocat n'est pas obligatoire.

A noter que le juge civil est amené à surseoir à statuer dès lors que l'affaire est présentée en parallèle en procédure pénale.

Le maire de la commune sur le territoire duquel a été commise une des infractions prévues par les articles L. 160- 1 et L. 480-1 du Code de l'urbanisme et habilité par délibération du Conseil municipal (art. L. 21321, L. 2132-2 et L. 2122-22-16 CGCT) peut exercer les droits reconnus à la partie civile (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement).

Malgré le silence du législateur sur les caractères du préjudice ouvrant droit à réparation, il est toutefois possible de déduire, par analogie avec le texte relatif à l'action des associations, que la preuve d'un préjudice causé aux intérêts de la commune est suffisante.

Dès lors qu'une commune se constitue partie civile, il se peut qu'elle adopte une position différente de celle de l'Etat. Les conclusions prises par la commune n'engagent aucunement l'Etat.

ANNEXE 2

Traitement des constructions illicites

GESTION D'UNE VERBALISATION

Il est nécessaire de verbaliser pour signifier l'illégalité.

Outre la signalisation de l'illégalité, le procès-verbal permet d'éviter la prescription triennale de l'action publique en nullité, et d'engager les procédures judiciaires.

⊙ Les acteurs compétents

Les infractions sont constatées par les autorités visées aux articles L480-1 et L160-4 du Code de l'Urbanisme :

- officiers et agents de police judiciaire
- Maire ou ses adjoints
- fonctionnaires et agents de l'Etat assermentés et commissionnés
- fonctionnaires et agents de la commune assermentés et commissionnés

Pour les infractions relatives à la protection des sites remarquables définis dans l'article L341-1 du Code de l'Environnement (monuments naturels, sites inscrits et classés), outre les agents cités au paragraphe précédent, les infractions sont constatées par les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des sites et par les fonctionnaires et agents commissionnés et assermentés pour constater les infractions en matière forestière, de chasse et de pêche. Le droit de visite prévu à l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme est ouvert aux représentants du ministre chargé des sites.

Les agents de l'Office National des Forêts dressent les procès-verbaux relatifs aux forêts soumises au Régime Forestier : Forêt Domaniale du Littoral (FDL) gérée pour le compte de l'Etat ; Forêt Départementalo-Domaniale (FDD) propriété du département dont l'Etat est l'usufruitier ; Forêt Départementale propriété du Département et mangrove située sur le DPM.

⊙ La constatation de l'infraction

L'infraction doit être au préalable vérifiée par une enquête sur les lieux.

Deux hypothèses se présentent :

- le relevé des infractions nécessite une visite à l'intérieur de la propriété ou de la construction : il convient de respecter les consignes liées au droit de visite.
- les constructions et les travaux sont visibles de la voie publique : le procès-verbal peut être immédiatement établi.

⊙ Le droit de visite

Le droit de visite est prévu par l'article L461-1 du Code de l'Urbanisme, et court jusqu'à 3 ans après l'achèvement des travaux. L'obstacle au droit de visite est réprimé par l'article L480.12 du Code de l'Urbanisme et peut être sanctionné par une amende ou une peine d'emprisonnement.

Il convient cependant de noter que la Convention européenne des droits de l'homme, la jurisprudence Française, ainsi que l'article 76 du Code de Procédure Pénale, fixent la notion d'inviolabilité du domicile. Le domicile désigne un lieu habité, et sa notion englobe les dépendances comprises dans une même clôture, comme le jardin, la cour, le garage, le balcon, l'atelier... Même momentanément vide pour cause de travaux, une construction est considérée comme un domicile.

La violation du domicile est durement réprimée.

En cas d'occupation privative des lieux, l'agent verbalisateur doit donc rechercher l'accord de l'occupant, de préférence écrit, et le mentionner dans son procès-verbal.

En cas construction inachevée, l'agent doit, avant de pénétrer sur le chantier, vérifier s'il existe ou non des indices d'occupation privative des lieux. Au besoin, il précisera dans le procès-verbal que de tels indices n'existaient pas.

Il est conseillé d'obtenir une autorisation écrite préalablement à la visite en utilisant le **modèle de courrier et de réponse ci-joints**.

Si l'occupant s'oppose à la visite des lieux, l'agent doit le constater par procès-verbal et transmettre celui-ci au Parquet.

L'agent peut également signaler l'infraction au Code de l'Urbanisme à la Gendarmerie ou à la Police, qui effectuera la constatation. Si l'occupant continue à refuser l'entrée de son domicile, l'Officier de Police informera le Procureur, qui saisira le Juge d'Instruction.

Le flagrant délit n'existant pas en matière d'urbanisme, seule une commission rogatoire délivrée par le juge peut autoriser la gendarmerie ou la police à pénétrer dans le domicile.

⊙ L'établissement du procès-verbal

Le fonctionnaire ou l'agent, commissionné et assermenté, relate les constatations qu'il a effectuées dans le cadre de sa mission.

Le **procès-verbal (voir modèle ci-après)** doit être rédigé de manière très précise, au plus tard dans les 2 jours ouvrés après constatation de l'infraction.

Il peut être dressé en l'absence des personnes concernées (dans les conditions respectant le droit de visite), et il n'a pas légalement à être signé par le contrevenant.

Il indique :

- les éléments de la faute : date de constatation, lieu avec plan, photographies, section et numéro de parcelle, nature de l'infraction, etc...)
- les éléments de droit : références du texte violé, texte permettant d'amorcer les poursuites.
- un courrier du maire peut être d'une grande utilité, décrivant les objectifs de la commune en matière d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement, et la justification de l'importance qu'il y a d'engager une procédure.
- Il est parfois utile de mentionner des témoignages.

⊙ La transmission du procès-verbal

La phase judiciaire de la procédure répressive est déclenchée par la transmission du procès-verbal au Parquet, au plus tard dans les 5 jours qui suivent sa signature.

Le dossier transmis au Parquet devra être aussi complet que possible : voir les pièces jointes citées dans le modèle de procès-verbal ci-joint. Les planches photos ont désormais un caractère quasi obligatoire.

Le Parquet examinera ensuite la légalité des poursuites avant de lancer les procédures. Il vérifiera notamment qu'il existe bien un élément légal (texte concerné) et matériel (réalité de l'infraction), et qu'il n'y a pas prescription de l'action publique. S'il y a constitution de partie civile de la part de la Commune, le Procureur a l'obligation de poursuivre.

Lorsque l'action est poursuivie, une audience du contrevenant aura lieu, accompagnée d'un jugement.

L'Administration peut solliciter auprès du Procureur la procédure de composition pénale juste après transmission du PV et avant que le Procureur n'entame les poursuites. Cette procédure décrite dans l'annexe 1 peut dégager des solutions en évitant les poursuites au pénal.

⊙ Les sollicitations de l'agent verbalisateur après le premier procès-verbal

Lorsque le Procureur poursuit la procédure, afin que le dossier soit correctement défendu le jour de l'audience au Tribunal, les agents de la DEAL prendront contact avec les agents verbalisateurs, afin d'avoir une actualisation de la situation du contrevenant (arrêt ou poursuite des travaux...). Il s'agira notamment de communiquer des photos.

Après condamnation du contrevenant, un nouveau procès-verbal devra être établi afin de pouvoir prendre les sanctions financières (astreintes).

MODELE DE PROCES VERBAL D'INFRACTION(S) AU CODE DE L'URBANISME

Vu les articles 28 et 431 du code de procédure pénale ;
Vu les articles L. 480-1 et R. 480-3 du code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de

PREAMBULE

Nous soussignée **NOM, Prénom**, fonction,
en fonction à : **XXXX**, Service, cellule, ayant prêté serment et porteur de ma commission, certifie avoir
procédé personnellement aux opérations et constatations suivantes :

Le date en lettres - mois - deux mille douze, àheures.....

En tournée d'inspection **ou** à la requête de : (**Maire, DEAL, plainte d'un tiers**)

Accompagné(e) de **xxxxx (agent, tiers)**....., de **xxxxx (agent, tiers)**.....

En **l'absence ou en présence** du contrevenant ,

nous nous sommes présentés sur **la parcelle de terrain cadastrée section numéro**

quartier, sur **la commune de**, sur laquelle **Monsieur/Madame**

demeurant dont la profession est (**ne pas renseigner si non connu**)

édifie sans autorisation un bâtiment à usage **d'habitation, de commerce, de bureau, autre.....**

CONSTATATIONS

Description des travaux en cours. Etat d'avancement. n° du permis accordé s'il existe.

Surface développée approximative (**shob – shon**) : m2

Les personnes susceptibles d'être entendues sont : (**préciser si d'autres personnes étaient présentes et décliné leur nom et adresse**)

Pièces jointes : (**photos, plans de situation, autres plans, documents d'urbanisme, textes explicatifs, autorisation de visite, cadastre.....**)

Pour plus de facilité rédactionnelle, le modèle peut insérer des listes d'infraction avec cases à cocher (limites séparatives, SHOB/SHON, étages, matériaux, commerce, périmètre site protégé, POS/PLU, panneau d'affichage, etc....).

VERIFICATIONS

. POS

. SAR

. PLU

. Site inscrit - Site classé .

. PPR

. 50 pas géométriques

. Relevé de propriété (en mairie)

Les faits rapportés ci-dessus constituent l'infraction au code de l'urbanisme ci-après énumérées) :

- **Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire ; délit prévu par les articles L.421-1, L.480-4 al.1 et 2, R.421-12, R.421-14, R.421-18 et réprimé par les articles L.480-4 al.1, L.480-5 al.1 al.2 et L.480-7 du code de l'urbanisme ; (numéro NATINF 341) ;**

CLOTURE DU PROCES-VERBAL

En foi de quoi avons rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit, en exemplaires, accompagné des annexes suivantes : plan des lieux, vues aériennes, planche photographique, extrait du plan d'occupation des sols (P.O.S), du schémas d'aménagement régional et du schémas de mise en valeur de la mer (SAR SMVM), du plan local d'urbanisme (P.L.U.), du plan de prévention des risques, du relevé de propriété, du relevé des 50 pas géométriques, de l'extrait de cadastre, de la matrice cadastrale, de l'autorisation de visite, (autres plans, textes explicatifs), etc... pour être transmis à Monsieur le Procureur de la République.

Signature de l'agent assermenté sur chaque page

MODELE DE DEMANDE DE DROIT DE VISITE

1) *Modèle de convocation*

CONVOCATION

Le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement / Le Maire de

à

Monsieur / Madame

(utilisation des logos, charte graphique, présentation propres à chaque administration)

Objet : constatation d'une infraction au code de l'urbanisme à l'intérieur d'une propriété
convocation à une visite sur les lieux.

Affaire suivie par : *(nom, prénom, téléphone, mail de l'agent ou de sa hiérarchie)*

J'ai été informé des travaux *(descriptif des travaux)* / J'ai été informé de la réalisation d'une construction / J'ai été informé de la présence d'une construction illégale

Afin de constater de façon précise les éléments constitutifs de cette infraction, il est indispensable de pénétrer sur votre propriété. Celle-ci devant être regardée comme un domicile au sens de la jurisprudence, ce contrôle ne peut être effectué qu'avec votre accord (voir ci-dessous article 76 du Code de Procédure Pénale).

Mon agent verbalisateur effectuera cette visite *(garder cette formule même si l'agent est lui-même le rédacteur)* :

Le à

Je vous demande de bien vouloir me faire connaître, par écrit, si vous autorisez mon agent à pénétrer sur votre terrain en votre présence. Pour ce faire, je vous remercie de bien vouloir me retourner le document ci-joint, dûment complété.

Dans l'hypothèse où vous vous opposeriez à cette visite, je serai dans l'obligation de saisir le service contentieux de ma direction.

Article 76 du Code de Procédure Pénale :

Les perquisitions, visites domiciliaires et saisies de pièces à conviction ne peuvent être effectuées sans l'assentiment exprès de la personne chez laquelle l'opération a lieu.

Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé ou, si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal ainsi que de son assentiment.

Les formes prévues par les articles 56 et 59 (alinéa 1er) sont applicables.

MODELE DE DEMANDE DE DROIT DE VISITE

2) *Modèle de formulaire de réponse à transmettre par le contrevenant*

ASSENTIMENT PREVU PAR L'ARTICLE 76 DU CODE DE PROCEDURE PENALE

Je soussigné

Demeurant à

.....

et agissant .en tant qu'occupant de la parcelle référencée ci-dessous :

.....

.....

Commune de :

Sachant que je ne puis m'opposer à la visite de mon domicile, je consens expressément à ce que vous y opériez les constatations que vous jugerez utiles.

Fait à, le à (heure)

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

Article 76 du Code de Procédure Pénale :

Les perquisitions, visites domiciliaires et saisies de pièces à conviction ne peuvent être effectuées sans l'assentiment exprès de la personne chez laquelle l'opération a lieu.

Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé ou, si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal ainsi que de son assentiment.

Les formes prévues par les articles 56 et 59 (alinéa 1er) sont applicables.

ANNEXE 3 Traitement des constructions illicites

GESTION D'UN ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

Lorsqu'une implantation illégale est constatée et signifiée au contrevenant, il est rare que ce dernier arrête les travaux. Le Maire peut alors prendre un arrêté interruptif de travaux, dans le cadre fixé par l'article L480-2 du Code de l'Urbanisme.

Le premier objectif est de faire cesser les travaux au plus vite. Il ne s'agit pas d'une simple mise en demeure

Le fait que le contrevenant ne donne pas de suite constitue une infraction supplémentaire, et nécessite de dresser un nouveau procès-verbal constatant cette infraction.

Enfin, l'inscription du jugement aux hypothèques permet de faire suivre les sanctions dans la transmission du bien en cas de vente.

⊙ Conditions préalables à la prise de l'arrêté

L'AIT ne peut intervenir que lorsque :

- un procès-verbal a déjà été dressé
- les travaux ne sont pas achevés
- les travaux constituent une infraction visée par l'arrêté interruptif de travaux
- les travaux nécessitent une autorisation
- le juge pénal ne s'est pas encore prononcé sur cette infraction

Pour un suivi efficace du dossier par toutes les parties, il est souhaitable que le procès-verbal et l'AIT soient transmis simultanément au Parquet.

⊙ Le positionnement du Maire face à l'AIT

Le Maire est l'autorité compétente de principe pour décider d'une interruption de travaux. Il agit alors au nom de l'Etat, et peut donner délégation à l'un de ses adjoints.

En cas de carence du Maire, le préfet a la possibilité d'exercer ce droit, en vertu de son pouvoir de substitution, après mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 24 heures.

La notion de compétence liée rend obligatoire la prise d'un AIT par le Maire dans deux cas : lorsqu'une construction ou un aménagement sont édifiés sans permis, ou que le permis a été suspendu par le juge administratif.

Le fait de ne pas prendre un AIT peut engager la responsabilité de l'Etat, le Maire agissant au nom de celui-ci.

Pour la même raison, c'est l'Etat qui est responsable si l'arrêté est illégal. Le préfet peut donc demander le retrait de l'AIT dans le cadre du contrôle hiérarchique.

⊙ Procédure et rédaction de l'AIT

L'AIT ne peut être prise que s'il y a infraction ayant fait l'objet d'un PV. Ce dernier doit être rédigé avec soin car il est le fondement de l'AIT.

L'AIT, selon l'article 24 de la loi du 12/04/2000, fait l'objet d'une procédure contradictoire, le

ANNEXE 3

Traitement des constructions illicites

contrevenant doit donc être informé pour avoir la possibilité de se défendre. Dans ce cadre, il ne doit pas s'écouler plus de 15 jours entre la rédaction du PV et la prise de l'AIT, car l'évolution de l'infraction entre les deux peut rendre l'AIT irrégulier.

Toutefois, la procédure contradictoire peut être évitée en appliquant la notion d'urgence, et c'est cette solution qui est préconisée.

La rédaction de la motivation de l'AIT doit justifier de l'urgence. Il est fortement recommandé de justifier ce point dans les considérants de l'arrêté. Cette notion est impérative pour se dispenser de la procédure contradictoire. L'urgence peut se justifier par le danger de la construction, du chantier, par les travaux réalisés en méconnaissance des prescriptions du permis, par les travaux portant atteinte à la stabilité de la construction et constituant un risque pour la sécurité des personnes, et d'une manière générale par les dangers subis par les riverains et par les atteintes portées à la sécurité et la salubrité publiques.

Le juge apprécie l'existence de l'urgence selon des considérations de temps, les atteintes aux intérêts publics menacés par le fait en cause, et l'importance des travaux.

En cas de compétence liée, même si le Maire doit respecter la procédure contradictoire, l'absence de cette dernière n'entraînera pas l'annulation de l'arrêté.

L'AIT doit, par ailleurs, préciser les conditions de fait et de droit justifiant la prise de décision et indiquer les délais et voies de recours.

⊙ Le contenu de l'AIT

L'arrêté interruptif de travaux doit :

- **viser le PV**
- **rappeler les dispositions législatives et réglementaires violées** (viser les articles des Codes concernés, puis les rapporter aux faits dans le corps de l'arrêté)
- **reprendre en détail les infractions commises**
- **expliquer les préjudices qui résulteraient de la poursuite des travaux** : démontrer que la continuation des travaux peut entraîner des préjudices particuliers si l'arrêt n'est pas prononcé en temps utile, permet de justifier du non-respect de la procédure contradictoire. Par exemple, un arrêté qui fait référence au PV et à l'absence de conformité des travaux au permis de construire délivré est régulier.
- **motiver sa décision** : il s'agit d'explicitier en quoi il y a infraction et ne pas se borner à faire référence au PV ou à l'article L480-2 du Code de l'Urbanisme ; il faut préciser l'ensemble des considérations de fait (nature de l'infraction soulevée par le PV) et de droit (normes auxquelles les travaux contreviennent).
- **indiquer les délais et voies de recours** (art. R 421-5 du Code de Justice Administrative)

ANNEXE 3

Traitement des constructions illicites

⊙ Notification et transmission

Notification au contrevenant

Il s'agit de **notifier l'arrêté au contrevenant et à l'entreprise responsable des travaux.**

Pour être opposable aux contrevenants, l'arrêté doit leur être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est toutefois conseillé de le remettre en mains propres contre décharge, sur les lieux même du chantier, signée par un contremaître de l'entreprise présente ou par un gardien. A la place de la décharge, le signataire peut apposer sur une copie de l'arrêté la mention manuscrite suivante, remise à l'agent : "je soussigné (nom, qualité dans l'entreprise) déclare avoir reçu le (date) ampliation de l'arrêté (date de l'AIT) portant ordre de cessation des travaux (désignation des travaux) à (lieu)".

La procédure la plus sûre juridiquement consiste à remettre l'AIT en main propre et à le lire à l'intéressé, en étant accompagné d'un huissier, d'un gendarme ou d'un policier, lequel attestera que l'AIT a bien été lu et fera valoir la théorie de la connaissance acquise.

Transmission au Parquet

L'article L480-2 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme dispose qu'une copie de l'AIT doit être transmise sans délai au Parquet.

Il est judicieux de joindre à l'AIT toutes les pièces utiles, principalement le PV et ses pièces connexes.

Transmission au Préfet

L'AIT est un acte pris au nom de l'Etat, son caractère exécutoire n'est donc pas soumis au contrôle de légalité. En tant que tel, il relève néanmoins du contrôle hiérarchique du préfet, à qui il doit être transmis sans délai dans les situations les plus tendues.

⊙ Les suites de l'AIT et mesures de coercition : saisie, destruction, scellés

Conditions préalables

Le Maire peut prendre toute mesure de coercition nécessaire pour assurer l'application immédiate de son arrêté en procédant, notamment, à la saisie ou destruction du matériel et à l'apposition des scellés. Ces mesures ne nécessitent pas de notification préalable, mais dans un souci de prévention et d'information, il est utile de prévenir le contrevenant de leur mise en oeuvre en cas de poursuite des travaux.

Même régulières, les mesures prises par le maire sont limitées par leur finalité : permettre l'exécution de l'AIT (CE 23 mars 2001, req. 231559). Ainsi sera illégale l'apposition de scellés intervenant alors que les travaux étaient terminés et que la plainte déposée par la commune avait été classée sans suite (CE 8 juin 2001, Sté Lidl, req. 231561).

Elles peuvent nécessiter l'accès à un domicile, auquel cas l'accord de l'occupant est nécessaire.

Elles ne sont pas subordonnées à une infraction à l'ordre d'interruption des travaux, ni à une mise en demeure préalable du contrevenant ou de l'entreprise, en revanche l'AIT doit absolument leur avoir été notifiée ainsi qu'au Parquet.

Elles font l'objet de la rédaction d'un PV de saisie.

ANNEXE 3

Traitement des constructions illicites

Autorités compétentes

L'autorité compétente est le Maire, ou bien le préfet par voie de substitution et après mise en demeure. Ces mesures seront appliquées par les agents ayant compétence pour verbaliser, en présence des représentants de la Gendarmerie ou de la Police.

La saisie ou la destruction du matériel de chantier et des matériaux

La destruction du matériel de chantier est possible pour une construction établie sur le Domaine Public Maritime. Dans les autres cas, l'autorité peut procéder à la saisie.

Ces actions doivent être précédées d'un inventaire précis mentionné dans un procès-verbal de saisie. Les Communes doivent prévoir les moyens nécessaires au stockage des matériaux et du matériel de chantier.

Le démontage des installations, la remise en état d'un ouvrage, l'interdiction d'une activité commerciale, ne sont pas juridiquement possibles.

L'apposition des scellés

Conditions de mise en oeuvre pour l'apposition des scellés

Elle est légale tant que la construction n'est pas terminée et que l'infraction n'est pas classée sans suite. Une fois l'AIT pris et notifié, le Code de l'urbanisme n'oblige pas à constater formellement un non-respect de l'AIT pour apposer les scellés.

Les agents habilités

L'apposition des scellés peut nécessiter l'accès à un domicile, auquel cas l'accord de l'occupant est nécessaire (le droit de visite ==> cf fiche annexe n°2 relative au procès-verbal). Les représentants de la Gendarmerie ou de la Police devront être présents et un procès-verbal relatant le déroulement de l'opération sera rédigé.

Les agents assermentés pour relever les infractions au code de l'urbanisme et dresser PV (article L480-1 du code de l'urbanisme), le sont également pour l'apposition des scellés.

Les modalités pratiques

L'apposition se réalise au moyen d'une ficelle ou d'une bande, frappée du sceau de l'autorité qui a réalisé l'opération. Les scellés peuvent être placés sur les ouvertures de la construction pour en fermer l'accès ou sur les matériels et matériaux de chantier. Le maître de l'ouvrage pourra être désigné comme gardien des scellés, et cette désignation devra être consignée dans le PV de saisie.

L'article 434-22 du Code Pénal signale que le bris de scellés apposés par l'autorité publique est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30.000 euros d'amende. Est puni des mêmes peines tout détournement d'objet placé sous scellés ou sous main de justice.

Le procès-verbal

Deux types d'information doivent être impérativement consignés par procès-verbal : d'une part le descriptif du déroulement des opérations, d'autre part le descriptif du matériel saisi. Ces deux informations peuvent faire l'objet de deux PV distincts, ou d'un seul.

Au final, le PV doit contenir au minimum :

- dans les visas, le rappel de la décision en vertu de laquelle le PV est dressé (AIT, autres PV...) ;
- la description du matériel mis sous scellés

ANNEXE 3

Traitement des constructions illicites

- la description sommaire du matériel qui n'est pas mis sous scellés ;
- l'indication des dispositions prises pour assurer la conservation des biens et la sauvegarde des animaux domestiques ;
- l'indication des nom, prénom et qualité des personnes qui ont assisté aux opérations, lesquelles doivent apposer leur signature sur l'original ; en cas de refus, il en est fait mention dans l'acte ;
- le cas échéant, la désignation du gardien établi et la mention de son acceptation ;
- le cas échéant, l'inventaire du matériel de chantier ou des matériaux approvisionnés faisant l'objet d'une saisie.

Budget

La nature budgétaire de ces opérations se rapporte à la ligne de dépense relative aux frais de justice.

⊙ Inobservation de l'AIT

L'inobservation de l'ordre d'interruption des travaux, quelle que soit l'autorité dont il émane, constitue un délit réprimé par l'article L480-3 du code de l'urbanisme.

Les personnes visées à l'article L480-4 alinéa 2 (les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux) s'exposent alors à une peine de prison de 3 mois et/ou à une amende de 75.000 euros.

Cependant, dans cette hypothèse, le juge ne peut toujours pas prononcer de démolition ou de remise en état.

L'AIT devient caduc dès lors que les travaux ont été mis en conformité, qu'ils ont fait l'objet d'une autorisation de régularisation, ou que l'arrêté prend fin à l'issue d'une procédure contentieuse.

⊙ L'AIT face au juge

Classement sans suite, ou relaxe, par le juge pénal

Si le Procureur classe l'affaire sans suite, les poursuites sont abandonnées, et il doit en aviser le Maire ou le Préfet. Après réception de l'avis de classement de l'infraction, le Maire doit retirer l'AIT sans délais.

Le non-lieu ou la relaxe à l'issue des poursuites entraînent la caducité de l'AIT. Le Maire est avisé de la décision et doit en assurer "le cas échéant" son exécution. Dans les faits, il n'a pas obligation de retirer l'arrêté, mais il est recommandé de le faire. car il n'a plus de bases légales.

Annulation par le juge administratif

L'AIT doit être retiré en cas de suspension ou d'annulation prononcée par le juge administratif.

ANNEXE 3

Traitement des constructions illicites

MODELE DE LETTRE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE CONTRADICTOIRE

Le Maire
à
Madame, Monsieur,

(utilisation par la Mairie de sa propre charte graphique)

Lettre recommandée avec A.R.

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que suite aux infractions au code de l'urbanisme constatées à votre rencontre (ci-joint procès-verbal), je vais prendre un arrêté interruptif de travaux.

Conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en oeuvre d'une procédure contradictoire.

Aussi, je vous demande de m'adresser dans un délai de 15 jours à compter de la réception de ce courrier vos observations écrites ou de me faire part de vos observations orales.

Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Signature (personne compétente ayant délégation)

P.J. : Procès-Verbal

ANNEXE 3

Traitement des constructions illicites

MODELE D'ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

COMMUNE DE....

ARRETE N° PORTANT ORDRE D'INTERRUPTION DES TRAVAUX

Il est indispensable, à peine de nullité, que l'arrêté précise les dispositions législatives ou réglementaires qui ont été violées.

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE (1)

Vu l'article L.480-2 du code de l'urbanisme, notamment son alinéa 3,
L'article L480-2 peut toujours être cité. Les autres le seront selon les circonstances : L480-4 associé à L421-1 pour le défaut de permis de construire, L421-3 pour le défaut de permis de démolir, L421-4 pour le défaut de déclaration préalable, L111-1 L160-1 et R111-1 pour les travaux effectués en violation du Règlement National d'Urbanisme, L123-1 et L160-1 pour les travaux effectués en violation du POS/PLU.

Vu l'article 2212-1 du code général des collectivités territoriales,

Des articles du Code du Patrimoine et du Code de l'Environnement peuvent également être cités : protection des monuments historiques, sites classés ou inscrits,....

Des lois, décrets, arrêtés (dans cet ordre) peuvent également être visés.

Vu le procès-verbal d'infraction en date du (2)

Vu la lettre du contradictoire en date du (2) invitant le bénéficiaire des travaux, visé à l'article 1^{er} du présent arrêté, de produire ses observations dans un délai de 24 heures,

Vu l'absence de réponse dudit bénéficiaire des travaux,

Ou

Vu les observations fournies par ledit bénéficiaire des travaux,

Considérant que les travaux litigieux, qui consistent à avoir (3), sont réalisés en violation des articles (3bis), et sont de nature à (4) ;

Important : ce considérant doit justifier de l'urgence si l'on n'est pas dans une procédure contradictoire, et donc préciser le préjudice subi (mitage, atteinte à l'environnement, à la libre circulation, caractère historique des lieux...)

Considérant que l'article L480-2 alinéa 10 du Code de l'Urbanisme fait obligation d'interrompre lesdits travaux ;

Considérant qu'il est de l'intérêt général que les travaux soient interrompus ;

Considérant que les travaux ne sont pas interrompus ;

ARRETE

ARTICLE 1 - M (5), demeurant (6), bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur l'unité foncière

ANNEXE 3

Traitement des constructions illicites

cadastrée section numéro située à (7), 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 susvisés, ainsi qu'à toute personne responsable aux sens de l'article L.480-4-2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – Copie en sera transmis sans délai au préfet du département ainsi qu'au procureur de la République près le tribunal de grande instance de (8).

-ARTICLE 4 – Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté

Fait à le Le Maire,

Avertissement : - Le non respect de la mise en demeure prévu à l'article 1 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 et destinées à assurer l'interruption effective des travaux irrégulièrement poursuivis, en procédant à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et s'il y a lieu, à l'apposition de 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 (8) d'un recours contentieux.

EXPLICATION DES RENVOIS

1) commune concernée

2) date de l'acte

3) retranscrire les circonstances de fait et de droit tirées du PV de constatations. Ex "que les travaux entrepris à (lieu) objet du permis de construire n°... délivré le... par le Maire/Préfet de ... ne sont pas conformes au permis de construire délivré"

3bis) "en violation de l'article du règlement national d'urbanisme applicable à la commune...." ; "en violation de l'article ... du PLU/POS rendu public ou approuvé le...." ; "dans le périmètre de protection de (site ou monument classé) sans que l'avis du Ministère de (culture, environnement) n'ait été donné"

4) considérant argumentaire, ex : "à favoriser le mitage dans la zone " pour une construction non compatible avec celles autorisées en zone NC, ou "à porter une atteinte grave à la libre circulation des personnes " pour obstacle au droit de passage sur une servitude de passage des piétons le long du littoral, ou "à porter une atteinte grave et irréversible à l'environnement " pour coupe ou abattage d'arbres en EBC, ou "à porter une atteinte grave au caractère historique et esthétique des lieux "pour construction sans autorisation dans un secteur sauvegardé, etc.....

5) nom

6) et adresse ou la préciser si autre que (6)

7) même adresse ou la préciser si autre que (6)

8) citer la juridiction territorialement compétente, avec l'adresse complète.

9) Attache et signature de l'autorité administrative compétente avec apposition du tampon officiel.

ANNEXE 4

Traitement des constructions illicites

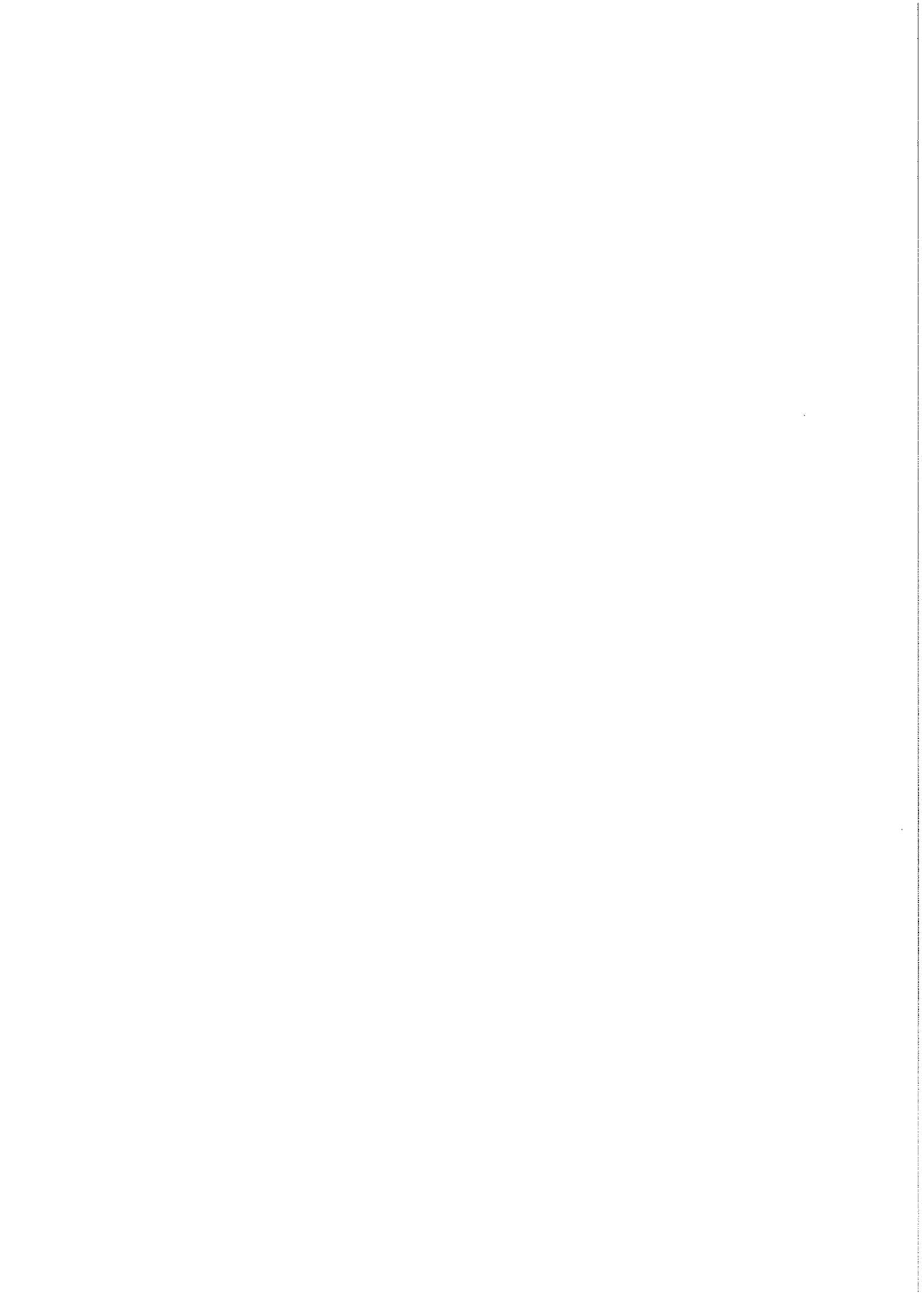
GESTION D'UNE DEMOLITION

Préalable : si des tiers occupent les locaux, il faut d'abord demander au tribunal de grande instance leur expulsion. La démolition est impossible dès lors que des tiers occupent les locaux en question.

Phases	Délai	Actions	Observations
1	J – 2,5 mois	Constat sur place par un agent du service contentieux, confirmant la non exécution de la décision de justice	Prendre des photos des lieux. Vérifier si la construction est occupée ou non. Si oui, par qui et à quel titre. Engager la procédure devant la juridiction compétente.
		Repérage de l'amiante	
		Désignation de l'entreprise de déménagement afin d'évacuer les objets mobiliers qui pourraient rester dans la construction. Consultation en vue du choix des entreprises prestataires de services	Courrier RAR au déménageur retenu. Les entreprises devront si possible préciser les moyens en matériel et en personnel présents le jour de l'opération. Demande de confidentialité. Devis, lettre de commande , marché.
		Saisine de l'administration centrale pour obtenir les crédits	Il s'agit d'un montant estimatif comprenant essentiellement les frais de démolition (entreprise), les honoraires d'huissier, le coût de tous les corps de métiers concernés (serrurier, plombier, électricien), les frais de déménagement, de recherche de l'amiante, de suppression de raccordement aux réseaux, de dépôt des gravats.
		Vérification qu'aucun changement n'est intervenu (document d'urbanisme) dans la réglementation applicable au secteur concerné.	
2	J – 1 mois	Choix d'une date de démolition (qui d'expérience ne peut être qu'un mardi)	En relation avec le préfet du département et si nécessaire le Cabinet du ministre. Eviter la coïncidence avec un événement médiatique local ou national prévisible.
		Ultime mise en demeure faite au condamné d'avoir à exécuter le jugement ou l'arrêt ordonnant la démolition	Lettre recommandée avec accusé de réception. La mise en demeure précisera une date au-delà de laquelle l'administration pourra intervenir d'office.
		Contact avec la subdivision pour coordination de l'intervention du service	Déterminer un lieux de rendez-vous de l'ensemble des intervenants. Si l'opération est importante, prévoir des brassards ou badge permettant aux intervenant de se reconnaître.
3	J – 3 semaines	Réunion préparatoire sous l'autorité du préfet pour prévoir : - la force publique (sécurité du chantier et des personnels) - l'assistance des pompiers Informations sur la personnalité du propriétaire.	Cette réunion détermine précisément les modalités de l'opération (heure et lieu de rendez-vous, informations utiles...) Police ou gendarmerie personne déjà connue ou condamnée ou violente...

Phases	Délai	Actions	Observations
4	J – 15 jours	Convocation des différents services publics : - EDF, GDF, Service des eaux, pour assurer, le jour de la démolition, la coupure effective de tous les réseaux. Convocation des prestataires de services : - serrurier, déménageur, télécom...	Demande de confidentialité pour tous. Dans la convocation, demander aux intervenants de prendre rapidement un contact téléphonique, afin de bien les identifier et de s'assurer de leur participation le jour J de vive voix.
		Demande d'assistance le jour de la démolition d'un huissier de justice qui aura pour mission : - de dresser un constat de l'état des lieux (construction elle-même, mobilier éventuel, jardin, clôture, propriétés voisines de la construction) - de constater la régularité de l'opération de démolition	Courrier adressé à l'huissier. Cette précaution vise à limiter autant que faire se peut les éventuels litiges émanant du propriétaire lui-même, ou des tiers voisins du chantier.
		Informers le parquet compétent	
5	J – 8 jours	Information du maire	A l'initiative du préfet
		Information du service communication de la DEAL	Compléter, le cas échéant, le dossier par des photos ou une vidéo
		Information des médias pour donner éventuellement une dimension médiatique à l'opération de démolition	Préparation d'un communiqué de presse à l'attention du préfet. L'information des médias peut se faire en plusieurs étapes (après avoir communiqué l'existence de l'opération, indiquer la veille le lieu de rendez-vous et seulement le matin le lieu précis)
6	J – 24 heures	Discrète et rapide visite des lieux	Vérifier que la décision de justice n'est toujours pas exécutée. Vérifier que le site est toujours accessible et s'il s'agit d'une habitation vérifier son occupation
		Transmission d'un plan aux intervenants précisant le lieu de rendez-vous	Prévoir un lieu permettant le stationnement des véhicules et engins sans danger pour la circulation et les intervenants. Les informer du lieu choisi (transmission d'un plan par télécopie)
		Vérification que tous les intervenants sont prêts	Utilité de conserver sur soi un document sur lequel figurent les noms, adresses et n° de téléphone des divers intervenants

Phases	Délai	Actions	Observations
7	J	Mise en oeuvre de l'opération	<p>Présence permanente de l'huissier dès le début de l'opération.</p> <p>Engagement de l'opération seulement lorsque le représentant de l'Etat est présent (préfet, sous-préfet)</p> <p>Inspection des lieux avant le début des travaux de démolition</p> <p>Visite du service de déminage si nécessaire</p> <p>Ouverture des locaux en présence d'un OPJ</p> <p>Coupure des réseaux</p> <p>s'assurer de la prise en charge éventuelle des occupants et/ou du condamné par les forces de l'ordre</p> <p>Déménagement des locaux</p> <p>avant engagement de l'opération, dernière visite des locaux par le responsable du service contentieux et l'huissier pour s'assurer que les lieux sont libres de toute occupation par des personnes et vide de meubles</p> <p>Ordre donné à l'entreprise d'engager la démolition</p> <p>Surveillance permanente des allées et venues</p> <p>Prévoir des moyens de communication</p> <p>Prévoir « intendance » si opération longue durée (restauration, gardiennage chantier, relève des responsables) pour éviter l'interruption de chantier</p> <p>Si l'opération est susceptible de causer des dommages à des voies privées (passage des engins) ou des propriétés riveraines demande à l'huissier de constater (photos) l'état de ces voies et propriétés</p> <p>Etablissement d'un état des lieux par l'huissier en fin d'opération lorsque les intervenants ont quitté le chantier</p>
8	J + 1 à 4 jours	Enregistrement des reportages télévisés et synthèse des coupures de presse se rapportant à l'opération	
		Constitution d'un dossier de compte-rendu de l'opération pour l'administration centrale et la préfecture	
	J + ...	Paiement des différents intervenants sur les crédits délégués par l'administration centrale	Réception des factures



ANNEXE 5

Traitement des constructions illicites

FICHE DE PROCEDURE POUR LE RECOUVREMENT DES TAXES

La loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 instaure la Taxe d'Aménagement (TA), qui se substitue à la Taxe Locale d'Équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS), la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE) et diverses taxes spéciales. Cette réforme ajoute à la TA, la taxe de Versement pour Sous-Densité (VSD).

Cette annexe présente les procédures afférentes à la TA et la TLE, l'une ayant vocation à succéder à l'autre, avec une prise d'effet au 1er mars 2012.

Les dossiers déposés avant le 1er mars 2012 se voient appliquer la TLE, les dossiers déposés après cette date dépendent de la TA même si le certificat d'urbanisme était antérieur.

Les deux Unités Territoriales de la DEAL procédant au calcul et à la liquidation de la TLE et de la TA sont :

- L'Unité Territoriale Nord-Atlantique à Trinité pour l'ensemble des communes de plus de 10.000 habitants du Département (à l'exception de Fort-de-France pour la TLE) et pour les communes de moins de 10.000 habitants dépendant des arrondissements de Trinité et de Saint-Pierre.
- L'Unité Territoriale Sud à Rivière-Salée pour les communes de moins de 10.000 habitants dépendant de l'arrondissement du Marin ainsi que pour la ville de Rivière-Pilote (commune RNU).

La ville de Fort-de France procède, quant à elle, au calcul et à la liquidation de la TLE relative aux autorisations de construire sur son territoire. Elle n'est pas compétente en ce qui concerne la TA.

Les indications portées par le pétitionnaire dans sa demande d'autorisation de construire (déclaration préalable et permis), particulièrement celles relatives aux surfaces, servent de base au calcul des taxes.

⊙ La Taxe Locale d'Équipement

✓ Fait générateur et champ d'application

La taxe locale d'équipement (TLE) a été instaurée en 1967 pour assurer le financement des équipements publics des communes. Elle s'est progressivement enrichie de taxes additionnelles et de nombreuses participations financières.

L'article 1585 A du Code Général des Impôts précise que la TLE, perçue au profit de la commune, est instituée de plein droit dans les communes de 10.000 habitants et au-dessus, et par délibération du conseil municipal dans les autres communes. Les délibérations instaurant ou supprimant la taxe sont valables 3 ans.

L'article 1585 C prévoit des dispositions spécifiques à l'outre-mer, autorisant l'exonération de la taxe pour certains logements à caractère social.

Le montant de cette taxe dépend :

- de la surface hors oeuvre nette créée et mentionnée dans le permis de construire ;
- de la nature du projet, la valeur taxable évoluant selon la catégorie de construction ;
- du taux de la taxe.

Selon l'article 1585 G, la taxe est liquidée au tarif en vigueur à la date, selon le cas :

- soit de la délivrance du permis de construire ou du permis modificatif ;
- soit de l'autorisation tacite de construire ;
- soit du procès-verbal constatant les infractions.

Lorsque le produit de la liquidation de la taxe n'atteint pas la somme de 12 euros, elle n'est pas mise en recouvrement.

✓ Recouvrement

L'article 1723 quater souligne le fait que la TLE est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. Elle doit être versée au comptable public de la situation des biens en deux fractions égales ou en un versement unique lorsque le montant dû n'excède pas 305 euros.

Pour les actes d'urbanisme dont la date d'autorisation est supérieure ou égale au 11 mars 2010, le premier versement ou le versement unique est exigible à l'expiration d'un délai de 12 mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée. Le second versement est exigible à l'expiration d'un délai de 24 mois à compter de la même date. (Pour les actes antérieurs au 11 mars 2010, les premier et dernier versements sont exigibles à l'expiration de délais respectifs de 18 et 36 mois).

Le doublement de la TLE dans les cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation est imposé par l'article 1828, qui précise en effet que "le constructeur est tenu d'acquitter, outre la TLE ou le complément de taxe exigible, une amende d'égal montant". Dans ce cas, le recouvrement de la taxe, ou du complément de taxe, augmenté de cette amende, est immédiatement poursuivi contre le constructeur.

La base de la taxe ou du complément de taxe éventuellement exigibles est notifiée au comptable public par le DEAL ou par le maire, puis le comptable public procède à l'émission du titre exécutoire à l'encontre du pétitionnaire.

A défaut de paiement de la taxe dans les délais impartis, le recouvrement s'alourdit d'intérêts et majorations de retard (fixés par les articles 1727 et 1731), poursuivis par les comptables publics.

En pratique, la TLE est recouvrée par les service de l'Unité Territoriale de Trinité de la DEAL, en lien avec le comptable public de la paierie de Trinité.

⊙ La Taxe d'Aménagement

✓ Conditions de mise en place

Elle est appliquée aux permis de construire ou déclarations préalables de travaux déposés depuis le 1^{er} mars 2012 pour les communes ayant délibéré en faveur de son application avant le 30 novembre 2011.

Les anciennes taxes d'urbanisme seront totalement supprimées en janvier 2015.

La Taxe d'Aménagement comporte deux parts : une part au profit de la commune ou de l'intercommunalité, une autre au profit du département.

Alors que la TLE était instituée par le Code Général des Impôts, c'est au sein du Code de l'Urbanisme que sont prises les dispositions relatives à la TA.

Ainsi, l'article L331-2 du CU précise que la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord.

Les délibérations sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

✓ Fait générateur et champ d'application

L'article L331-6 indique que sont redevables de la taxe les personnes bénéficiaires des autorisations relatives à des opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, d'installations ou aménagements de toute nature.

Sont également redevables de la taxe les responsables de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

✓ Modalités de la mise en recouvrement

Rétroactivité (art L331-21)

Elle ne peut remonter à une date antérieure à la mise en place de la taxe dans la commune.

Le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit, selon les cas, celle de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition ou celle à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant d'une autorisation de construire, le droit de reprise s'exerce jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit celle de l'achèvement des constructions ou aménagements en cause.

Prescription (art L331-29)

L'action en recouvrement se prescrit par cinq ans à compter de l'émission du titre de perception.

Notification avant recouvrement (art L331-22)

Lorsqu'une demande d'autorisation de construire a été déposée, la procédure de rectification contradictoire prévue par l'article L57 du livre des procédures fiscales peut être mise en œuvre.

Si aucune déclaration n'a été déposée, les bases ou les éléments servant au calcul de la taxe et des sanctions applicables sont portés à la connaissance du redevable trente jours au moins avant la mise en recouvrement.

Pénalité spécifique aux constructions illégales (art L331-23)

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 due est assorti d'une pénalité de 80 % du montant de la taxe.**

La pénalité ne correspond donc plus au doublement qui affectait la TLE dans les conditions identiques.

Cette pénalité ne peut être prononcée avant l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la notification du document par lequel l'administration a fait connaître au contribuable concerné la sanction qu'elle se propose d'appliquer, les motifs de celle-ci et la possibilité dont dispose l'intéressé de présenter dans ce délai ses observations.

Selon l'article L331-28, après avis de l'administration chargée de l'urbanisme et consultation de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale bénéficiaire, le comptable public chargé du recouvrement de la taxe et de la pénalité peut faire droit à une demande de remise gracieuse, partielle ou totale.

Il est à noter qu'en vertu de l'article L331-30, le redevable de la taxe peut en obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle si les constructions sont démolies en vertu d'une décision du juge civil (NB : le juge pénal n'est pas mentionné)

✓ **Recouvrement et liquidation (article L331-19)**

Les services de la DEAL, à l'instar de la procédure relative à la TLE, sont seuls compétents pour établir et liquider la taxe.

Le recouvrement fait l'objet de l'émission de deux titres de perception par le comptable public, correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Les titres sont respectivement émis 12 et 24 mois après la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, la date de la décision de non-opposition ou la date à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

En cas de modification apportée au permis de construire ou d'aménager ou à l'autorisation tacite de construire ou d'aménager, le complément de taxe dû en échéance unique fait l'objet d'un titre de perception émis dans le délai de 12 mois à compter de la date de la délivrance du permis modificatif ou de l'autorisation réputée accordée.

Les sommes liquidées en application de l'article L. 331-23 font l'objet de l'émission d'un titre unique dont le recouvrement est immédiatement poursuivi contre le constructeur ou la personne responsable de l'aménagement.

⊙ Le calcul des taxes

✓ Le calcul avant l'instauration de la TA

Le calcul des taxes varie en fonction :

- de la surface hors œuvre nette (SHON)
La SHON est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, épaisseur des murs comprise, de laquelle sont déduites les parties des combles et sous-sol d'une hauteur inférieure à 1,8 m, les garages, les sous-sols enterrés et non éclairés, ainsi qu'une surface forfaitaire de 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.
- de la commune
Le conseil municipal de chaque commune fixe son taux.
- du type de construction
- du mode de financement des habitations
Le prêt à 0 % du ministère du Logement ou les prêts locatifs aidés pour les logements collectifs classe(nt) l'immeuble en 4ème catégorie.

La formule de calcul est la suivante :

Taxe locale d'équipement TLE = (valeur forfaitaire/m² suivant la catégorie de construction x SHON en m²) x taux adopté par la commune

La valeur forfaitaire/m² prise pour le calcul de ces taxes est réactualisée au 1er janvier de chaque année.

Pour tout autre financement, le calcul s'effectue comme dans l'exemple ci-dessous :

Exemple

Surface hors œuvre nette 6 300m² pour un collectif de 28 logements et 2 maisons individuelles

Logements ne bénéficiant ni d'un prêt à 0 % ni d'un prêt locatif aidé

Taux de la commune 3%

T.C. 1%

T.D.E.N.S. 1%

T.D.C.A.U.E. 0,3%

Catégorie	SHON	Valeurs forfaitaires (€/m ²)	TLE 3%	TC 1%	TDENS 1%	TDCAUE 0,3%	Totaux	1er versem.	2ème versem.
5°a	2 400	419	30 168	10 056	10 056	3 017	53 297	28 157	25 140
5°b	2 700	613	49 653	16 551	16 551	4 965	87 720	46 343	41 378
7	1 200	805	28 980	9 660	9 660	2 898	51 198	27 048	24 150
Total	6 300	-	108 801	36 267	36 267	10 880	192 215	101 548	90 668

Décomposition de la surface hors œuvre nette

tranche des 80 premiers m² de S.H.O.N. à taxer, selon une première tranche de la catégorie 5.1.1 80 m² x 30 logements = 2 400 m²

tranche de 81 m² à 170 m² de S.H.O.N. à taxer, selon la tranche suivante de la catégorie 5.1.2 90 m² x 30 logements = 2 700 m²

tranche de S.H.O.N. à taxer excédant 170 m², au sens de la catégorie 7 (2 400 + 2 700) - 6 300 = 1 200 m²

✓ Le calcul de la TA

Assiette x Valeur x Taux

L'assiette de la taxe repose :

1) Pour les constructions :

sur la surface de la construction ainsi calculée :

- somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m
- calculée à partir du nu intérieur des façades
- déduction faite des vides et trémies

multipliée par une valeur au mètre carré :

660 € hors Ile de France, révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

2) pour les installations et aménagements

- le nombre d'emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs x 3.000 €
- le nombre d'emplacement d'habitations légères de loisirs x 10 000 €
- la superficie de la piscine x 200 €
- la superficie des panneaux photovoltaïques au sol x 10 €
- le nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12m x 3 000 €
- le nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction) x 2 000 €. Ce montant peut être porté à 5.000 € sur délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de POS ou de PLU

L'abattement concerne :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors

- du champ d'application du PLAII
- Les 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale
- Les locaux à usage industriel
- Les locaux à usage artisanal
- Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

L'abattement concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction : il est de **50%**
 ==> La valeur forfaitaire par mètre carré sera donc de **330 €** hors IDF

Mode de calcul. Taux d'imposition et sectorisation

Le taux résulte d'un choix de la collectivité ; il peut être sectorisé :

- taux communs : **1 à 5%** (TLE actuelle)
- pouvant être portés jusqu'à **20%** dans certains secteurs si ils nécessitent de réaliser des **travaux substantiels d'équipements publics**
 ==> Conséquence : **Au-delà de 5%**, les participations sont supprimées dans le secteur considéré

Exonérations de plein droit :

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique
- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN)
- Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC)
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP)
- Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions
- La reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Exonérations facultatives sur délibération :

Totalement ou partiellement sur :

Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAII (prêt locatif aidé d'intégration)

- 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

EXEMPLES

1er cas :

- Maison individuelle de 160 m²
- Taux communal de 5%

Surface	x	Valeur x	Taux	
100 m ²	x	330 €	x 5%	= 1 650 €
60 m ²	x	660 €	x 5%	= 1 980 €
				TOTAL = 3 630 €

Sous régime TLE, pour une maison de 160 m² avec un garage de 20 m² :

→ 160 – 20 = 140 m² de SHON donc,

80 x 370 x 5% = 1480 €

60 x 541 x 5% = 1623 € **TOTAL = 3 103 €**

2ème cas :

- **Maison individuelle de 160 m²**
- **Bénéficiaire d'un PTZ +**
- **Taux communal de 5%**
- **Délibération d'exonération de la commune sur la totalité des surfaces aidées (dans la limite de 50%)**

	Surface	x	Valeur x	Taux	
	100 m ²	x	330 €	x 5%	= 1 650 €
60 m ² dont 50 m ² sont exonérés	= 30 m ² exonérés			= 0 €
Restent taxables 50%	= 30 m ²	x	660 €	x 5%	= 990 €
					TOTAL = 2 640 €

Sous régime TLE, pour une maison de 160 m² avec un garage de 20 m² et bénéficiaire d'un PTZ+ :

140 x 260 x 5% = **1 820 €**

ANNEXE 6

Traitement des constructions illicites

FICHE DE PROCEDURE POUR L'APPREHENSION DES DESTRUCTIONS DE L'ETAT BOISE ET OCCUPATIONS RECENTES EN FORET DOMANIALE DU LITTORAL (FDL) ET FORET DEPARTEMENTALO-DOMANIALE (FDD)

1 L'introduction de l'article L173-4

La loi d'orientation sur la forêt n°2001-602 du 09 juillet 2001, art.46-1, a institué dans le code forestier un nouvel article L171-3 rendant applicables aux forêts et terrains à boiser dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique l'article L173-4.

En vertu de cet article L173-4, **"Quiconque procède à une occupation sans titre ou à un empiètement de toute nature, entraînant la destruction de l'état boisé dans les bois et forêts relevant du régime forestier, est puni d'une amende de 3 750 euros par hectare détruit, sans préjudice des dommages-intérêts s'il y a lieu et de la confiscation des récoltes, des outils et des installations"**. Toute fraction d'hectare est comptée pour un hectare, en application de l'article L. 363-21.

L'Office national des forêts a, en outre, la faculté de procéder, sur autorisation de l'autorité administrative et dès l'établissement d'un procès-verbal constatant l'état des lieux, au rétablissement de ces derniers en l'état primitif aux frais du délinquant. L'autorité administrative arrête le mémoire des travaux exécutés et le rend exécutoire.

Quiconque réside sur une parcelle relevant du régime forestier sans titre valable de location ou s'y est installé temporairement sans autorisation est passible d'expulsion immédiate, sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu, et des amendes prévues par des dispositions réglementaires".

Cet article instaure une procédure administrative dont l'avantage est d'être plus rapide que la procédure civile devant les tribunaux judiciaires. Cependant, il est indispensable avant de l'engager de s'assurer que la propriété du terrain n'est pas revendiquée, ou alors qu'elle est définitivement établie.

2 Contexte d'application de l'article L173-4 du code forestier

L'article L173-4 du code forestier s'inscrit dans le cadre des occupations sans titre ou des empiètements suite à une destruction de végétation, portant en l'occurrence atteinte à l'état boisé des bois et forêts relevant du régime forestier.

Cet article qui trouvait déjà application dans le département de la Réunion, et le code forestier en a étendu l'application à la Martinique et à la Guadeloupe.

Les principaux volets de ce texte sont au nombre de trois :

- Une sanction pénale : le ministère de tutelle requiert une amende de 3.750 € par hectare détruit, et des mesures de confiscation ;
- Le rétablissement des lieux aux frais de l'occupant : l'Office National des Forêts peut y procéder sur autorisation préfectorale (par un arrêté). Le coût de cette opération doit être évalué et un devis estimatif comprenant coût de la main-d'oeuvre et des frais de remise en état sera joint au projet d'arrêté adressé au préfet.
- L'expulsion immédiate de l'occupant sans préjudice des sanctions pénales encourues.

3 Modalités de mise en oeuvre de l'article L173-4

L'agent assermenté de L'ONF dresse procès-verbal à l'encontre de celui qui a occupé ou empiété sur la forêt en détruisant l'état boisé, y compris les jeunes pousses. Il est important de préciser dans ce PV qu'il y a destruction de l'état boisé, puisque c'est la condition substantielle de l'application de l'article.

Un courrier est ensuite adressé au préfet, accompagné de la copie du PV, afin de lui demander l'autorisation de procéder au rétablissement des lieux en leur état primitif, conformément aux articles L171-3 et L173-4 du code forestier.

Le préfet adresse alors au contrevenant, en recommandé avec avis de réception, une mise en demeure de remettre en état les lieux en leur état primitif, dans les 72 heures suivant la signification.

Le courrier de mise en demeure du préfet est signifié au contrevenant par deux agents assermentés revêtus des marques distinctives de leurs fonctions.

A l'expiration du délai, un contrôle sur le terrain est réalisé par les agents, et un compte-rendu de l'état des lieux adressé au préfet.

Si le contrevenant ne s'est pas exécuté dans les délais impartis, l'Office en avise le préfet qui prend un arrêté, adressé en recommandé avec avis de réception, autorisant l'ONF à effectuer la remise en état des lieux et validant le devis estimatif des travaux. C'est l'ONF qui propose au préfet un projet d'arrêté.

L'arrêté préfectoral est notifié au contrevenant par deux agents assermentés revêtus des marques distinctives de leurs fonctions.

L'ONF procède ensuite en la remise en l'état des lieux, aux frais du contrevenant, dès publication du décret permettant de recouvrer les frais.

ANNEXE 7

Traitement des constructions illicites

GRILLE D'ANALYSE

I - Classification et grille de lecture

Méthode proposée, qui ne peut toutefois avoir de valeur unilatérale :
 Si un **seul des choix** qui caractérisent le dossier est "non régularisable", c'est cette conclusion qui est adoptée.
 Si la **totalité des choix** qui caractérisent le dossier est "régularisable", c'est cette conclusion qui est adoptée.
 Tous les autres cas font l'objet d'un examen au cas par cas.

Critère	Choix dans le critère	Régularisable	Régularisable sous conditions	Non régularisable
Critère 1 PPR <i>*Les termes seront précisés après la révision des PPRN.</i>	Zonage à risque faible*	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Zonage à risque moyen ou fort avec aménagements*		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Zonage à risque élevé*			<input checked="" type="checkbox"/>
	Périmètre sécurité PPRT			<input checked="" type="checkbox"/>
Critère 2 Classement et zonage	Zone urbaine	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Zone urbaine diffuse	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Zone agricole		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Zone naturelle protégée		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Réserve Naturelle, site objet d'un arrêté de biotope			<input checked="" type="checkbox"/>
	Site inscrit, classé, régime forestier, site boisé classé.			<input checked="" type="checkbox"/>

ANNEXE 7

Traitement des constructions illicites

Critère	Choix dans le critère	Régularisable	Régularisable sous conditions	Non régularisable
Critère 3 Nature du foncier	Domaine public, 50 Pas (1)		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Domaine privé de l'Etat		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Propriété privée	<input checked="" type="checkbox"/>		
Critère 4 Caractéristiques de la construction et de son occupation	Non conforme au PLU/POS actuel ou en projet (2)		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Conforme au POS/PLU en projet	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Non conforme aux prescriptions du permis		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Non propriétaire du terrain		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Construction sans permis		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Problèmes aigus de voisinage		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Résidence principale	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Résidence secondaire, ouvrage en location (3)		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Appartient à un lotissement de constructions illicites présentant toutes les mêmes caractéristiques		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Emplacement réservé dans le POS/PLU			<input checked="" type="checkbox"/>

(1) L'analyse des infractions sur le littoral ne peut s'affranchir de la connaissance de plusieurs données : projets d'aménagement gérés par l'Agence des 50 Pas, campagne de régularisation lancée en parallèle par l'Agence, nombreuses zones de protection forte des milieux naturels et forestiers qui mobilisent notamment le Club de la Police de l'Environnement (DEAL, ONF, ONCFS, Gendarmerie, Police...).

(2) Les POS et PLU sont considérés comme étant en conformité avec les prescriptions du SAR et du SMVM. Ces documents ne sont donc pas retenus dans la liste de choix.

(3) Les cas régularisables concernent notamment les régimes de concession gérés par l'ONF.

ANNEXE 8

Traitement des constructions illicites

RECUEIL DES PROCEDURES MISES EN PLACE POUR LES REGULARISATIONS DE CONSTRUCTIONS ILLICITES

S'agissant du descriptif détaillé des procédures et circuits, la présente fiche rappelle les bases indispensables, mais a vocation à s'enrichir des observations et remontées qui découleront de la mise en place de la Convention.

1 Principes généraux

Les parties s'engagent à établir à destination des occupants illicites, avant la fin de l'année 2012, un fascicule pédagogique précisant les possibilités de régularisation offertes par le cadre légal et réglementaire.

La mairie est le guichet unique de réception des demandes de régularisation, ces dernières étant ensuite transmises au Pôle Constructions Illicites.

Le Maire s'engage à suivre les conclusions de la COMIS et du Pôle Constructions Illicites lorsque la décision est de sa compétence.

Le Pôle Constructions Illicites détermine les suites à donner aux dossiers dont la régularisation n'est pas possible.

La DRFIP s'engage à prendre en compte et à communiquer rapidement les régularisations dans la mise à jour des bases fiscales.

2 Sur la zone des 50 Pas et en Forêt Domaniale

S'agissant des constructions établies sur la zone des 50 pas ou en forêt domaniale du littoral, le Pôle se prononce également sur les dispositions à prendre en matière de régularisation de l'occupation foncière dont l'instruction est confiée :

- à l'ONF lorsque la construction est établie sur la forêt domaniale du littoral
- à l'Agence des 50 Pas si la construction est établie sur la bande des 50 pas. Dans ce cas, les solutions de régularisation relatives au foncier sont validées dans le cadre de la Commission Inter-Services (COMIS).

La régularisation de la situation foncière de la construction doit intervenir préalablement à la régularisation de la construction au titre du droit des sols.

3 Hors de la zone des 50 Pas

L'examen des validations par le Pôle permet d'assurer un traitement homogène des dossiers par les différents services instructeurs et garantit le caractère consensuel des décisions prises.

Les solutions de régularisation sont proposées et validées selon le circuit suivant :

1. Le demandeur dépose son dossier en mairie après première information orale ;
2. La mairie instruit le dossier, donne un avis et transmet à la DEAL (mission EPAJ) ;
3. La DEAL (mission EPAJ) instruit le dossier et donne un avis. La DEAL et la commune se rapprochent en tant que de besoin en vue de produire un avis convergent ;
4. Le dossier est transmis au Pôle ;
5. Le Pôle prend la décision en présence des représentants des communes, et informe le Maire de la suite à donner ;
6. Le Maire notifie la décision au demandeur ;
7. En cas de décision favorable, le Maire engage l'instruction de la décision d'urbanisme en régularisation et en confie l'instruction au service compétent :
 - ✓ instruction en mairie pour les communes de plus de 10.000 habitants ; les services de la DEAL offrant aux mairies qui le souhaitent un appui technique ;
 - ✓ instruction par la DEAL pour le compte des Maires pour les communes de moins de 10.000 habitants.

ANNEXE 9

Traitement des constructions illicites

EXECUTION DES JUGEMENTS : RECouvreMENT DES AMENDES ET ASTREINTES

⊙ Les principes

La condamnation d'un contrevenant coupable de construction illicite se traduit généralement par le paiement d'une amende en peine principale.

Assez systématiquement, le juge assorti cette peine de la remise en état des lieux (démolition de l'ouvrage litigieux, désignée en droit en tant que " mesure de restitution ") aux frais du contrevenant sous un délai donné. Passé ce délai, si la remise en état n'est pas effectuée, le contrevenant doit s'acquitter du versement d'une somme journalière appelée astreinte.

A compter de cette même date, en l'absence de mise en application de la peine par le contrevenant, l'Etat est généralement en droit de procéder lui-même à la remise en état des lieux, aux frais du condamné.

Au-delà des sanctions financières et de la remise en état, la condamnation peut aller jusqu'à des peines de prison.

L'objet de la présente fiche vise à faciliter la mise en recouvrement des amendes et des astreintes. La verbalisation et la condamnation en justice n'ont de sens que si les sanctions financières qui en découlent sont mises en application.

⊙ Circuit simplifié du recouvrement des amendes et astreintes

Les amendes pénales

1. Une fois le jugement pris et formalisé, les liasses signalant les amendes à recouvrer sont transmises par le greffe du TGI à la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) ;
2. Le Pôle Fiscal de la DRFIP assure le recouvrement des amendes selon une procédure semblable à la perception des taxes auprès du contribuable.

Les astreintes

1. Le jugement rédigé par le greffe est transmis à la DEAL (l'organisation du travail peut conduire la DEAL à aller chercher elle-même ces documents au greffe) ;
2. La DEAL s'assure que le contrevenant n'a pas fait appel, en demandant au greffe un certificat de non-appel ;
3. Lorsque le délai accordé par le juge pour la remise en état des lieux est écoulé, un agent assermenté produit un procès-verbal constatant que la remise en état des lieux n'est pas effectuée ;
4. La DEAL calcule le montant des jours d'astreintes dus à une date n. Elle monte un dossier comptable composé du jugement, du PV de constat, et d'un état comptable de recouvrement ;
5. Le service comptable de la DEAL transmet ce dossier à la plateforme CHORUS qui émet le titre de perception ;
6. Le recouvrement de la somme est traité par la Division Comptabilité de la DRFIP de FdF, puis via son centre situé à Lyon. La DRFIP effectue les rappels et menaces nécessaires.

S'agissant des points n°4 à 6, des éventuels échelonnements des sommes à recouvrer sont proposés aux contrevenants, selon les mêmes principes et motivations que les sommes fiscales recouvrées à l'encontre des contribuables.

Tant que la remise en état des lieux n'est pas effectuée, les jours d'astreinte dus continuent à courir et le dossier comptable du contrevenant concerné continue d'être suivi pour les mise en recouvrement complémentaires.

=====

Descriptif détaillé de la nature juridique et de la procédure de **mise en recouvrement des amendes et astreintes**

⊙ **Le recouvrement des amendes pénales**

Parmi les sanctions pouvant être prononcées par le juge répressif à l'encontre d'une personne ayant contrevenu aux règles posées par le Code de l'urbanisme, seuls l'amende et l'emprisonnement ont le caractère de sanctions pénales.

Le second alinéa de l'article 707-1 alinéa 2 du CPP précise que le recouvrement de l'amende est opéré au nom du procureur de la République par le percepteur, qui n'est autre, en pratique, que le comptable direct du Trésor.

Le greffier de la juridiction qui a définitivement prononcé la condamnation établit, tout d'abord, un extrait de la décision rendue. La vérification de cet extrait est effectuée par un magistrat ou un officier du ministère public. Puis, l'extrait de la décision est adressé au Trésorier principal de l'arrondissement de la juridiction.

L'article 708 du CPP prévoit, en son troisième alinéa, la possibilité de suspendre ou de fractionner l'exécution de la peine d'amende, tant de police que correctionnelle, pour motifs graves d'ordre médical, familial, professionnel ou social. La décision est prise par le ministère public lorsque la suspension de l'exécution de la peine est inférieure à trois mois. Elle relève de la compétence du tribunal de police ou du tribunal correctionnel, dès lors que la suspension est supérieure à trois mois.

Le produit des amendes pénales prononcées par les juridictions répressives est encaissé au profit de l'Etat.

⊙ **Le recouvrement des astreintes**

L'astreinte, dont peuvent être assorties les mesures de restitution, tend à obtenir l'exécution de la décision de justice sous la menace d'une sanction pécuniaire si l'encondamné maintient la situation illicite.

La nature juridique de l'astreinte

L'astreinte s'analyse « *non comme une réparation civile mais comme une mesure comminatoire qui est destinée à contraindre à exécution le débiteur d'une obligation de faire* » (Crim., 22/05/1986, Garvaccio, Bull. crim. n° 169 ; Crim., 25/04/1988, Gustave, Bull. crim. n° 171 ; RDI 1988, p. 358).

L'astreinte n'a pas pour objet de réparer le préjudice subi. Mesure d'exécution non pénale, l'astreinte n'est pas soumise à la prescription de la peine et son recouvrement est possible pendant trente ans en application de l'article 2227 du Code civil.

L'astreinte légale en matière d'urbanisme est :

- définitive, contrairement à l'astreinte civile qui peut être prononcée à titre provisoire, et faire l'objet

d'une suppression ou d'une modération lors de sa liquidation par le tribunal (art. L. 480-7 alinéa 2),
- liquidée par l'Etat (art. L. 480-8) à la différence de l'astreinte civile qui est liquidée par le tribunal.

Le point de départ et le terme de l'astreinte

Conformément aux dispositions de l'article L. 480-7 du Code de l'urbanisme, la juridiction pénale doit préciser le délai imparti au contrevenant pour exécuter son obligation de faire (démolition, mise en conformité ou réaffectation du sol).

Le délai fixé par le juge pour démolir ou mettre l'ouvrage en conformité ne peut commencer à courir avant que la décision qui prononce cette sanction soit devenue définitive. Il court à compter du jour où cette décision sera passée en force de chose jugée, par application des articles 569 et 708 du Code de procédure pénale (Crim.13/03/1996, Bull. crim. n° 113 ; Crim., 28/04/1997, Bull. crim. n° 153 ; Crim., 7 avril 1999, n° 98-81.498).

L'astreinte court à l'expiration du délai imparti au contrevenant pour exécuter la mesure de restitution s'il ne s'est pas acquitté de son obligation et est due jusqu'au jour où l'ordre de démolition, de remise en état ou de réaffectation du sol sera complètement exécuté conformément aux termes du 2ème alinéa de l'article L. 480-7 (Crim., 25/04/1988, Bull. crim. n° 171 ; Crim., 23/11/1994, Bull. crim. n° 375 ; D.P. 1995, comm. n° 72).

Pour la computation des délais, il s'agit d'un délai non franc, soit d'un délai de date à date, qui démarre le jour de l'expiration du délai imparti au contrevenant pour l'exécution des mesures de restitution et expire le jour du constat de non exécution, minuit.

Le décès du contrevenant ne fait pas obstacle au recouvrement de l'astreinte qui reste exigible à l'encontre de ses ayants droit (Crim, 23/11/1994, Bull. crim. n° 375 ; D.P. 1995, comm. N° 72).

La Cour de cassation considère que l'astreinte est attachée à une obligation indivisible, à savoir la mesure de restitution. Dès lors, elle emporte la conséquence suivante : le recouvrement de la totalité de l'astreinte peut être poursuivi contre l'un quelconque des ayants droit du condamné. Aussi, en cas de pluralité d'héritiers, le maire ou le préfet n'a pas à se préoccuper des modalités du partage successoral. Il appartient à l'ayant droit redevable de l'astreinte de se retourner contre les cohéritiers.

La liquidation et le recouvrement de l'astreinte

La nouvelle rédaction de l'article L. 480-8 du code de l'urbanisme, issue de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, entrée en vigueur le 14 juillet 2010, dispose que « *Les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'Etat, pour le compte des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues, après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement* ».

L'Etat est désormais seul responsable de la liquidation des créances d'astreintes. C'est à l'ordonnateur secondaire, soit au préfet ou à son délégué (articles 20 et 21-III du décret n°2004-374 du 29 avril 2004), qu'il appartient de liquider les astreintes pénales prononcées en application de l'article L. 480-7 CU.

La procédure de liquidation doit être précédée d'un constat, par procès-verbal, de l'absence d'exécution de la condamnation.

Il est important de procéder régulièrement au recouvrement des astreintes et d'émettre à cet effet des états liquidatifs successifs afin de suivre au plus près la situation. Ces états seront émis après qu'un procès-verbal constatant l'absence d'exécution de la condamnation a été rédigé.

La procédure de recouvrement a fait l'objet d'une lettre de la DGFP en date du 22 octobre 2010, adressée aux DRDFIP, TPG et DSF (cf. Annexes).

Les ordres de recette font l'objet d'un recouvrement amiable ou d'un recouvrement forcé sur la base d'un titre exécutoire.

Tout ordre de recette doit indiquer les bases de la liquidation (art. 81 du décret). Dès lors qu'il existe

une erreur de liquidation au préjudice du débiteur, un ordre d'annulation ou de réduction est émis indiquant les bases de la nouvelle liquidation.

Le relèvement de l'astreinte (L. 480-7 al 3)

Si l'exécution de la mesure de restitution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai fixé par les juges, l'article L. 480-7 alinéa 3 prévoit que le tribunal ayant prononcé la décision peut, en audience publique, relever, à une ou plusieurs reprises, le montant de l'astreinte, au-delà même du montant maximal de 75 euros.

Le relèvement intervient sur réquisition du ministère public. L'avis de l'administration n'est pas nécessaire (Crim., 20/02/1979, Bull. crim. n° 77). Afin de contraindre un débiteur récalcitrant, les autorités administratives ne doivent pas hésiter à solliciter du procureur qu'il requière le relèvement. L'émission d'états liquidatifs successifs démontrera utilement au parquet que la personne condamnée persiste à ne pas exécuter la décision de justice.

Les remises gracieuses des astreintes

Par principe, la possibilité d'accorder des remises gracieuses au redevable de l'astreinte relève de la compétence des comptables chargés du recouvrement. L'ordonnateur, à savoir, le préfet, n'a pas compétence pour accorder la remise gracieuse de l'astreinte (Instruction codificatrice n° 98-134-A7 du 16 novembre 1998 de la comptabilité publique ; Crim., 17/01/1995, Villemin, D.A. 1995, comm. N° 313). L'autorité qui procède à la liquidation donne préalablement un avis.

Toutefois, le recouvrement étant, en l'espèce, effectué pour le compte des collectivités locales, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 10 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, qui a modifié les dispositions de l'article L. 480-8, **le comptable n'a plus la possibilité d'accorder la remise gracieuse**. Désormais, la révision du montant de l'astreinte ne peut intervenir que dans le cas prévu à l'article L. 480-7 du code de l'urbanisme.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA MARTINIQUE

Modèle d'état de recouvrement à fournir au service comptable puis au comptable public

*Direction de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de la Martinique*

ETAT DE RECOUVREMENT DES ASTREINTES

LE PREFET DE LA REGION MARTINIQUE
Chevalier de l' Ordre National du Mérite

Vu le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 notamment ses articles 80 à 92, modifié par le décret n° 92-1369 du 29 décembre 1992 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le jugement en date du xxxxxxxx par lequel (*le tribunal de grande instance de (...) OU la cour d'appel de (...) OU la Cour de cassation*) a condamné (*nom et prénom de la personne physique et/ou de la personne morale à l'encontre de laquelle la décision a été rendue*), demeurant (*indiquer son adresse complète*) en contravention avec le code de l'urbanisme ;

Considérant que (*ce jugement OU cet arrêt OU cette décision*) avait impartì (*nom et prénom de la personne physique et/ou de la personne morale à l'encontre de laquelle la décision a été rendue*) un délai de (...) pour exécuter la décision de condamnation ;

Considérant que, à l'expiration de ce délai, il devrait payer une astreinte de (...) euros par jour de retard ;

Considérant que (*nom et prénom de la personne physique et/ou de la personne morale à l'encontre de laquelle la décision a été rendue*) n'a pas exécuté la décision ;

DECIDE

Article 1er : M. (...) est redevable de la somme de (*montant de l'astreinte susvisée multiplié par le nombre de jours de retard*) euros.

Article 2 : La présente décision sera notifiée à (*nom et prénom de la personne physique et/ou de la personne morale à l'encontre de laquelle la décision a été rendue*).

Article 3 : Elle sera transmise au trésorier-payeur général pour être exécutée par toutes voies de droit.

(nom, prénom, qualité et signature du préfet)
Fait le (...), à (...)

Informations importantes : voies et délais de recours :

En application des articles 7, 8 et 9 du décret n° 92-1369 du 29 décembre 1992, la présente décision peut faire l'objet d'une opposition d'exécution, si vous contestez le bien fondé, l'exigibilité ou le montant des sommes mises en recouvrement, présenté devant la juridiction pénale qui a prononcé l'astreinte litigieuse. Cette opposition doit obligatoirement être précédée d'une réclamation, accompagnée de toute justification utile, devant le comptable qui a pris en charge le présent état de recouvrement. Si aucune décision de l'autorité compétente ne vous est notifiée dans le délai de six mois, cette réclamation sera considérée comme rejetée. Vous disposez d'un délai de deux mois pour saisir la juridiction pénale à compter, soit de la notification d'une décision expresse, soit de l'expiration du délai de six mois.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA MARTINIQUE

Modèle de première lettre de rappel

*Direction de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de la Martinique*

Première lettre de rappel

Madame, Monsieur,

Par jugement OU arrêté ou décision rendu(e) par (*indiquer la juridiction ayant rendu la décision*) le (...) vous avez été reconnu(e) coupable d'avoir (*reprendre les qualificatifs de l'infraction tels qu'ils figurent dans la décision de justice*).

Le Tribunal OU la Cour d'appel OU la Cour de cassation a ordonné (*préciser la mesure ordonnée et le délai accordé tels qu'ils figurent dans le dispositif de la décision de justice*) dans un délai de (*délai imparti*) sous astreinte de (...) euros par jour de retard.

La décision de justice susvisée est devenue définitive le (...). Le délai imparti pour exécuter la mesure ordonnée par le juge pénal a expiré le (...).

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir m'informer de la date à laquelle vous aurez totalement exécuté la mesure ordonnée par le juge pénal, de façon qu'une visite de contrôle soit effectuée rapidement et que cesse le cours de l'astreinte liquide à votre encontre.

Je vous informe par ailleurs qu'en cas de carence de votre part à exécuter la chose jugée, la mesure ordonnée par le juge pénal est susceptible de faire l'objet d'une exécution d'office par l'Etat, à vos frais et risques, conformément aux dispositions de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)

(nom, prénom et adresse du ou des contrevenants)

PREFET DE LA MARTINIQUE

Modèle de lettre de dernier délai

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de la Martinique

Lettre de dernier délai

Recommandé avec avis de réception

Madame, Monsieur,

Par jugement OU arr^{êt} OU décision rendu(e) par (*indiquer la juridiction ayant rendu la décision*) le (...) vous avez été reconnu(e) coupable d'avoir (*reprendre les qualificatifs de l'infraction tels qu'ils figurent dans la décision de justice*).

Le Tribunal OU la Cour d'appel OU la Cour de cassation a ordonné (*préciser la mesure ordonnée et le délai accordé tels qu'ils figurent dans le dispositif de la décision de justice*) dans un délai de (*délai imparti*) sous astreinte de (...) euros par jour de retard.

Par courrier en date du (...), il vous a été rappelé que le délai imparti pour exécuter la décision de justice susvisée était expiré, mais que, n'ayant donné aucune suite à la chose jugée, le produit de l'astreinte ordonnée par le juge était donc liquidée à votre encontre.

A ce jour, confronté à une carence manifeste de votre part à exécuter la mesure ordonnée par le juge pénal, l'Etat se voit contraint de faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à son exécution, à vos frais et risques, conformément aux dispositions de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme.

Un dernier délai pour exécuter la décision de justice vous est accordée jusqu'au (*préciser un délai raisonnable*), date au-delà de laquelle vous devrez avoir libéré les lieux de tout occupant et de tout bien mobilier. *J'attire votre attention sur le fait que tout objet mobilier qui n'aurait pas été retiré par vos soins au terme du délai précité restera à vos risques entreposé sur le terrain.*

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)

(nom, prénom et adresse du ou des contrevenants)

