



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté*

*Égalité*

*Fraternité*

*Formation des élus : Association des  
maires et des élus locaux du Tarn*

**Formation du 16/09/2021**

**Police de l'urbanisme**





**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

## SOMMAIRE

- 1. Introduction : les autorisations d'urbanisme ;**
- 2. La constatation des infractions ;**
- 3. Les suites relatives au procès verbal ;**
- 4. Les nouveaux pouvoirs de police du maire ;**



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

# 1. Introduction : les autorisations d'urbanisme

## 1.1 Introduction : les autorisations d'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme est un acte préalable à tout commencement de travaux, dès lors que ces derniers y sont assujettis.

**Les occupations du sols sont soumis à formalité administrative :**



**Construction**



**Travaux**



**Installation et aménagement**



**Démolition**

Selon la nature, la localisation et l'importance des travaux, constructions ou aménagement, il faut déposer :

- ▶ **Soit un permis de construire ;**
- ▶ **Soit un permis d'aménager ;**
- ▶ **Soit une déclaration préalable ;**
- ▶ **Soit un permis de démolir.**

## 1.2 Introduction : les autorisations d'urbanisme

Constructions nouvelles	En droit commun	
	Construction nouvelle ≤ 12 m	Construction nouvelle > 12 m
Emprise au sol et surface de plancher ≤ à 5 m <sup>2</sup>	<b>Dispense</b>	<b>Déclaration préalable</b>
<b>5 m<sup>2</sup></b>		
Emprise au sol ou surface de plancher > 5 m <sup>2</sup> et emprise au sol et surface de plancher ≤ à 20 m <sup>2</sup>	<b>Déclaration préalable</b>	
<b>20 m<sup>2</sup></b>		
Emprise au sol ou surface de plancher > à 20 m <sup>2</sup>	<b>Permis de construire</b>	



**Un régime spécifique s'applique dans certains secteurs protégés (site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques etc.)**



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

## 1.3 Introduction : les autorisations d'urbanisme

### Quelques principes de bases :

Les constructions sont soumises à **autorisation d'urbanisme (permis ou DP)** quel que soit leur usage, le type de matériaux utilisé et **même lorsqu'elles ne comportent pas de fondation** (R.421-1 code urb).



Même lorsque les constructions, installations et travaux ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme, **ils doivent tout de même être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur** (L.421-6 et L.421-8 code urb).



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

## 1.4 Introduction : les autorisations d'urbanisme

Sont notamment soumis à autorisations d'urbanisme :



**Bassin > à 10 m<sup>2</sup>**



**Terrasse surélevée > 5 m<sup>2</sup> ES**



**Clôture dans secteurs particuliers**



**Mur hauteur > 2 M**



**Extensions et modification de l'aspect extérieur**



**Changement de destination**



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

## 1.5 Introduction : les autorisations d'urbanisme

Sont notamment soumis à autorisation d'urbanisme :



**Exhaussement ou remblai**



**Affouillement ou déblai**

excédant 2 mètres et dont la superficie est  
> ou égale à 100 mètres m<sup>2</sup>



**Démolition dans secteurs  
spécifiques**



**Stationnement de  
caravanes > 3 mois**



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

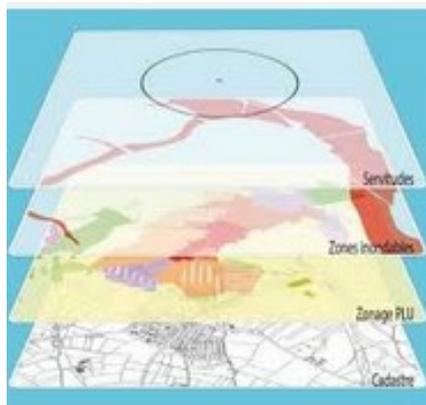
## 1.6 Introduction : les autorisations d'urbanisme

**Les travaux peuvent être autorisés s'ils sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives :**

- ▶ à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions ;
- ▶ à l'aménagement de leurs abords.



**Les autorisations d'urbanisme ont pour objet de vérifier que le projet est conforme :**



- ▶ **aux règles d'urbanisme nationales** : règlement national d'urbanisme, articles d'ordre public, loi Montagne ;
- ▶ **aux règles d'urbanisme locales** : PLU(i) ou carte communale, lotissement, ZAC ;
- ▶ **aux servitudes d'utilité publiques** : prévention des risques, monuments historiques, sites naturels, etc.



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

## 2. La constatation des infractions



## 2.1 La constatation des infractions

Les infractions au titre du code de l'urbanisme peuvent être classés en 2 catégories :

- ▶ **Règles de procédure** : réalisation de travaux sans autorisation préalable ;
- ▶ **Règles de fond** : réalisation de travaux non conformes à l'autorisation délivrée.



Le non-respect des règles d'urbanisme constitue un délit susceptible de faire l'objet de poursuites judiciaires.

Le droit pénal de l'urbanisme qui sanctionne ces infractions permet de garantir :

- ▶ **le principe constitutionnel d'égalité des citoyens devant la loi ;**
- ▶ **le respect de règles édictées dans le cadre de l'intérêt général.**

## 2.2 La constatation des infractions

En matière de police de l'urbanisme, la connaissance de l'infraction émane principalement :

- ▶ signalement par un tiers, identifié, résidant ou non sur la commune ;
- ▶ saisie d'une association ;
- ▶ demande de toute autorité ou services administratifs ;
- ▶ procédure de récolement après le dépôt d'une DAACT ;
- ▶ droit de visite ou de communication exercé au titre ;  
du code de l'urbanisme.



**Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à constater les infractions est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.**



## 2.3 La constatation des infractions

Lorsque l'administration a connaissance d'une infraction (quelle qu'en soit la gravité) **il doit dresser procès-verbal.**

Cette obligation découle de l'article 40 du code de procédure pénale



L'intervention doit être rapide afin :

- ▶ soit d'augmenter les possibilités de **régularisation** ;
- ▶ soit **d'éviter d'aggraver l'infraction en cas de non régularisation possible** .

Est susceptible d'être engagée la responsabilité de l'administration, notamment vis-à-vis des tiers :

- ▶ en cas d'inaction ;
- ▶ en cas d'intervention tardive.





## 2.4 La constatation des infractions

La constatation de l'infraction peut s'effectuer pendant une durée **de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux.**

**Passé ce délai, l'action publique est prescrite.** Le ministère public ne peut donc plus faire appliquer au contrevenant une peine prévue par la loi



**Exemple de construction non achevée**

### **Sont habilités à dresser procès-verbal :**

- ▶ le maire ou un adjoint, en qualité d'officier de police judiciaire ;
- ▶ fonctionnaire assermenté de l'État ou des collectivités publiques et commissionné à cet effet ;
- ▶ un officier ou agent de police judiciaire (gendarmerie ou police nationale).



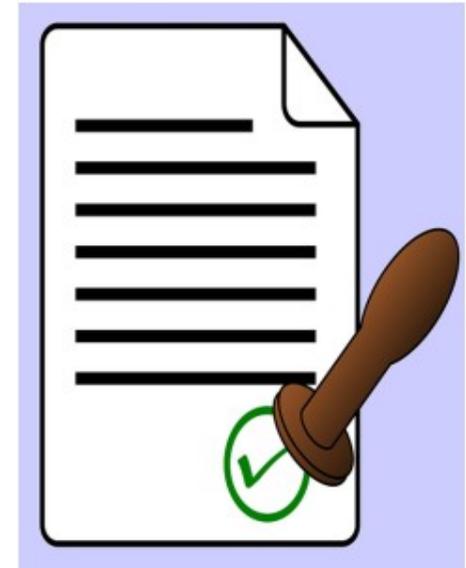


## 2.5 La constatation des infractions

**Avant de dresser un procès verbal, il est recommandé, d'avertir le contrevenant de la date et de l'heure à laquelle les constatations seront effectuées.**

**Son assentiment écrit doit lui être impérativement demandé avant de pouvoir pénétrer sur sa propriété.**

**En cas de refus d'accès, un procès-verbal pourra être établi depuis le domaine public.**



**Le procès-verbal doit impérativement respecter des conditions de forme et de fond afin d'éviter les irrégularités et fragilités pouvant rendre inopérante toute procédure.**



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

### 3. Les suites relative au procès-verbal d'infraction

## 3.1 Les suites du procès-verbal

### Le procès-verbal :

- ▶ constitue le point de départ de la procédure pénale ;
- ▶ est soumis au **principe du secret de l'instruction** ;
- ▶ n'est pas communicable aux tiers ou au contrevenant.



**Il a pour effet d'interrompre la prescription de l'action publique.**

**Copie du procès-verbal est transmise sans délai au ministère public. A ce titre le procureur décide des suites à donner :**

- ▶ soit classer l'affaire ;
- ▶ soit diligenter une enquête de police/gendarmerie ;
- ▶ soit poursuivre les contrevenants devant le tribunal.





**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

## 3.2 Les suites du procès-verbal

Le fait d'exécuter des travaux en infraction a pour effet de majorer **automatiquement** le montant à payer de la taxe d'aménagement.

**Le montant de la pénalité est augmenté de 80 %.**



Dès qu'un procès-verbal a été établi, **le maire peut (ou doit dans certains cas) ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux si :**



- ▶ **les travaux ne sont pas achevés ;**
- ▶ **l'autorité judiciaire ne s'est pas prononcée sur le fond de l'affaire.**

L'arrêté est une mesure conservatoire qui permet de suspendre l'exécution des travaux en attendant que l'autorité judiciaire ne se soit prononcée. **Une copie de l'arrêté est transmise, sans délai, au ministère public.**

## 3.3 Les suites du procès-verbal

Le fait d'exécuter des travaux en infraction peut être puni d'une amende.

En cas de récidive, outre la peine d'amende, un emprisonnement de six mois maximum peut être prononcé.

**Des peines complémentaires peuvent être appliquées :**

- ▶ soit la mise en conformité des lieux ou des ouvrages ;
- ▶ soit la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol.

Ces peines peuvent être assorties d'astreintes d'un montant maximal de 500 €/jour de retard pour défaut de mise en conformité.



**Si des poursuites sont engagées devant le tribunal, la collectivité peut se constituer partie civile.**



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

## 4. Les nouveaux pouvoirs de police du maire



## 4.1 Les nouveaux pouvoirs de police du maire

Le maire dispose de pouvoirs de police pour obtenir plus rapidement une régularisation en cas d'infraction.

Le procès-verbal d'infraction en constitue le point de départ.

**Indépendamment de l'action pénale**, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme a la possibilité, **de mettre en demeure** le responsable de la construction illicite de régulariser sa situation :

- ▶ soit en démolissant les constructions et aménagements en infraction (mise en conformité) ;
- ▶ soit en déposant la demande d'autorisation ou la déclaration préalable requise.



Cette mise en demeure doit être précédé d'une procédure contradictoire afin de recueillir les observations du contrevenant.

## 4.2 Les nouveaux pouvoirs de police du maire

Le délai imparti par la mise en demeure est déterminé par l'autorité compétente, en fonction :

- ▶ de la nature de l'infraction constatée ;
- ▶ et des moyens d'y remédier.

La mise en demeure peut être assortie **d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard**. L'astreinte peut également être prononcée, à tout moment, en cas de mise en demeure infructueuse.

**Dans les deux cas, son montant est modulé en tenant compte :**

- ▶ de l'ampleur des mesures et travaux prescrits ;
- ▶ des conséquences de la non-exécution.



**Le montant global de l'astreinte ne peut excéder 25 000 €.** Son recouvrement est engagé par trimestre échu.



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Pour aller plus loin

**Mémento de l'élu réalisé par la DDT du Tarn**

**Plaquette sur les infractions au droit de l'urbanisme**

<http://www.tarn.gouv.fr/la-constatation-des-infractions-au-droit-de-l-a8992.html>

**Pour toute information, vous pouvez vous adresser à la DDT :**

**Mohamed BAACH,**

**Chef de bureau doctrine et police de l'urbanisme**

**05 81 27 59 18**

[mohamed.baach@tarn.gouv.fr](mailto:mohamed.baach@tarn.gouv.fr)

**Laurent CAILLOL-MATHIEU,**

**Chargé de la police de l'urbanisme**

**05 81 27 50 73**

[laurent.caillol-mathieu@tarn.gouv.fr](mailto:laurent.caillol-mathieu@tarn.gouv.fr)

**PRÉFET  
DU TARN**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Police de l'urbanisme :  
le mémento de l'élu**

**Juin 2020**

**Contacts :**  
Direction départementale des territoires du Tarn  
Service Connaissance des Territoires et Urbanisme  
[ddt-sctu@tarn.gouv.fr](mailto:ddt-sctu@tarn.gouv.fr)  
Livret disponible sur :  
<http://www.tarn.gouv.fr/la-police-de-l-urbanisme-a8857.html>