

# Les actions de la commune face aux constructions illégales et autres incivilités en urbanisme

---



# Rappel :

- Le droit de l'urbanisme, dans sa composante répressive, n'a pas pour objet de porter atteinte à la propriété, mais de combattre les abus du droit de propriété.



Actuellement dans la  
commune d'Agnetz...





# .... lors d'un dépôt en commune



Accompagnement des dossiers en **amont** :  
conseils auprès du secrétariat de l'urbanisme, rencontre accompagnée avec la communauté de communes pour les dossiers le nécessitant



Accompagnement des dossiers **pendant** :  
lors de demandes de pièces complémentaires par exemple; accompagner les modifications de projet pour respecter le PLU



Accompagnement **après** :  
en cas de refus, en cas de prescriptions de l'ABF pour une modification du projet; appui auprès d'instances pour des cas particuliers

# ... lors d'une constatation de travaux ou de dénonciations de travaux régularisables



Rencontre sur place  
via la garde  
champêtre,  
engagement du  
dialogue pour le  
dépôt d'un dossier



Contact par courrier  
avec une proposition de  
rencontre avec le service  
urbanisme (la secrétaire  
à l'urbanisme ,  
l'adjointe à l'urbanisme,  
le Maire)



Délai d'un mois  
pour « régulariser »  
la situation de  
manière  
administrative



Délai d'un an pour  
faire les travaux  
nécessaires à la  
régularisation après  
dépôt du dossier

# ... lors d'une constatation de travaux non régularisables



Rencontre sur place via la garde champêtre, engagement du dialogue



Rédaction d'un rapport de constatations de la garde champêtre



Rédaction d'un PV (descriptions des faits) par l'adjointe à l'urbanisme



Contact par courrier avec une proposition de rencontre avec le service urbanisme (la secrétaire à l'urbanisme, l'adjointe à l'urbanisme, le Maire)



Délai de 3 mois pour trouver une solution amiable respectant les règles d'urbanisme



En cas d'infaisabilité de la régularisation ou en cas de non entente avec le pétitionnaire, engagement d'une procédure pénale : envoi du PV auprès du Procureur du Tribunal de Beauvais

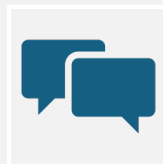
# ... lors d'une constatation de non-conformité après travaux



Rencontre sur place pour la DAACT



Rédaction et envoi d'un courrier de non conformité



Dialogue : proposition d'annulation de la DP et de redéposer un dossier de régularisation lorsque c'est possible / proposition de déposer un permis modificatif



Délai d'un an pour mise en conformité



En cas d'infaisabilité de la régularisation, en cas de non entente avec le pétitionnaire, ou en cas de non réalisation de la conformité, engagement d'une procédure pénale, envoi du PV auprès du Procureur du Tribunal de Beauvais (procédure pénale)

# Constats :



Des habitants malgré les procédures mises en place restent sourds au délai et aux procédures engagées.



Des habitants qui respectent les règles d'urbanisme ont très souvent des frais plus élevés dans leurs travaux que ceux qui ne les respectent pas.



Dans le cadre de ses pouvoirs de police administrative, le maire dispose d'actions pour inciter ses administrés à mettre en conformité des situations qui seraient administrativement régularisables.



# Synthèse des voies d'action

La procédure administrative : actuellement mise en place partiellement « à l'amiable »

- Elle vise à prévenir l'aggravation de la situation et inciter à la mise en conformité.

La procédure civile : démolition : jamais mise en place dans la commune, souhaitant privilégier le dialogue

- Elle vise à faire cesser le trouble.

La procédure pénale : mise en place pour certains faits non régularisables ou sans entente

- Elle vise à sanctionner l'infraction.
- Arrêt interruptif de travaux
- PV auprès du procureur

# Renforcement de la voie administrative et informer les usagers

- Article L. 481-1 du code de l'urbanisme (Légifrance – Version en vigueur depuis le 11 avril 2024)
- Par sa décision du 22 décembre 2022, le Conseil d'État est venu préciser l'étendue du pouvoir du maire lorsqu'il met en demeure le contrevenant de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité des travaux réalisés en violation de l'autorisation d'urbanisme accordée ou des règles d'urbanisme applicables.
- Rappel : pouvoir de police du maire et du ou des adjoints en délégation en urbanisme donc **pas soumis à délibération**
- But : informer les conseillers municipaux et les administrés que la commune va appliquer cette extension du pouvoir de police du maire sur conseil de la DDT après une réunion avec la sous préfecture face à des dossiers « bloqués »

# Qu'en est-il dans les faits ?

---

L'exercice de ce pouvoir de police spécial reste soumis au respect des principes de **proportionnalité** et du **contradictoire**

---

La mise en demeure « de se mettre en conformité » reste une faculté pour le maire qui dispose d'un **pouvoir d'appréciation** (il peut décider par exemple d'engager une procédure pour sanctionner l'infraction constatée).

---

Le **principe de proportionnalité** qui joue en matière de police administrative doit le conduire à **proposer une solution** comme la **régularisation** plutôt que de demander la démolition ou la suppression du délit constaté, sauf si aucune autre mesure ne peut assurer leur conformité aux règles d'urbanisme méconnues.

---

Le maire est tenu de respecter le **principe du contradictoire** (10 jours de délai de réponse) en invitant l'auteur de l'infraction à présenter ses observations avant l'application de la mise en demeure.

---

Il en va de même de l'**astreinte** (amende forfaitaire par jour), ce dernier a le choix de la prononcer ou non : si le pétitionnaire fait preuve de sa bonne foi et engage les travaux ou dépose la régularisation dans le délai imparti.



# Mise en oeuvre



Rédaction  
d'une  
constatation  
des faits



Rencontre sur  
place via la  
garde  
champêtre,  
engagement du  
dialogue pour le  
dépôt d'un  
dossier



Rédaction d'un  
rapport par la  
garde  
champêtre  
relatant la  
rencontre et les  
dires



Contact par  
courrier avec  
une proposition  
de rencontre  
avec le service  
urbanisme (la  
secrétaire à  
l'urbanisme ,  
l'adjointe à  
l'urbanisme, le  
Maire)



Délai d'un mois  
donné pour  
demander à  
régulariser la  
situation de  
manière  
administrative



Sans dépôt sous  
un mois,  
engagement de  
la procédure  
contradictoire

# Procédure contradictoire (10 jours)



Rédaction d'un PV par le Maire ou l'adjointe à l'urbanisme s'appuyant sur le rapport de la garde champêtre



Envoi de la lettre de la procédure contradictoire : délai de 10 jours de réponse



Sans réponse, ni dépôt, l'astreinte (amende forfaitaire par jour auprès du percepteur jusqu'à régularisation ou fin du délit constaté) est mise en place en adéquation avec la nature de l'infraction constatée et l'importance des mesures correctives permettant d'y remédier. La loi fixe une amende maximale de 500 euros par jour pour un montant total ne pouvant excéder 25 000 euros par an.

# Montant des astreintes

- Fixée en fonction de
  - la gravité de l'infraction
  - l'ampleur des mesures correctives édictées dans la mise en demeure
  - la conséquence de l'inexécution des dites mesures correctives
  - la situation économique et sociale des contrevenants (si elle est connue)



# Montant de l'astreinte en fonction de l'infraction

Intitulé de l'infraction	Articles de loi définissant l'infraction	Montant de l'astreinte/jour
Édification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable	L. 421-4 R. 421-12	2 €
Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées (visite contrôle de la conformité DAACT)	L. 480-12 L. 461-1, L. 461-2 L. 461-3	2 €
Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées (constatation des infractions)	L. 480-12 L. 461-1	2 €
Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable - constructions nouvelles - travaux sur construction ou changement de destination non soumis à PC	L. 421-4 et R. 421-9 ou R. 421-17	3 €
Réalisation irrégulière d'affouillement ou d'exhaussement du sol soumis à PA ou à DP	L. 421-2 R. 421-19 k L. 421-4 R. 421-23 f	3 €

# Montant de l'astreinte en fonction de l'infraction

Intitulé de l'infraction	Articles de loi définissant l'infraction	Montant de l'astreinte/jour
Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire - constructions nouvelles - travaux sur constructions existantes	L. 421-1 et R. 421-1 ou R 421-14	5 €
Infraction aux dispositions du PLU	L. 610-1	5 €
Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des règles générales d'urbanisme : localisation, desserte, implantation, architecture, emplacement des clôtures, aspect des propriétés et constructions ; etc	L. 610-1 1° L. 111-1 L. 421-6 L. 421-8	5 €
Installation irrégulière de caravane pendant plus de 3 mois par an Installation irrégulière de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs	L. 421-4 et R. 421-23 d ou R. 421-23 j	5 €

Intitulé de l'infraction	Articles de loi définissant l'infraction	Montant de l'astreinte/jour
Infractions dépendantes de la législation pour la protection de l'environnement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coupe de bois non déclarée, coupe de bois non autorisée en zone classée protégée</li> <li>- Véhicules hors d'usage abandonnés et stagnants inférieur à 100m<sup>2</sup> (au-delà procédure dépendante de la préfecture)</li> </ul>	R635-8 L 541-46 R541-76 à R541-85 Art L161-1 du nouveau code forestier article L.541-3 du CE R.541-12-16	50 €
Poursuite des travaux malgré une décision judiciaire ou un arrêté en ordonnant l'interruption	L. 480-2 , L. 480-3	100 €
Installation de caravane en dehors des terrains aménagés	R. 111-49 , R. 111-34, L. 610-1	100 €
Aménagement irrégulier de terrain permettant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent (aire d'accueil des gens du voyage /absence de DP)	L. 444-1 L. 421-4 R. 421-23 k	100 €
Poursuite de travaux malgré une décision de suspension ou de sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme prononcée par une juridiction administrative	L. 480-3 al 2	100 €