



# Prévenir et détecter les infractions au code de l'urbanisme

**Le maire**, officier de police judiciaire et compétent en matière d'urbanisme, est l'échelon local de la lutte contre les constructions illicites. Il est un acteur essentiel de la surveillance de son territoire et de la bonne application des règles d'urbanisme.

→ **Agir en amont dès les premiers signes de la commission de l'infraction permet :**

- de prévenir une atteinte plus importante à l'environnement et d'obtenir la régularisation des travaux si la réglementation le permet,
- d'éviter que le délai de prescription de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux pour les infractions continues (travaux de construction) ou à compter de la cessation de l'infraction pour les infractions successives (stationnement de caravanes...) ne soit acquis.

Dans ce contexte, l'intervention préventive des services municipaux est déterminante et participe à préserver le cadre de vie des administrés.

## Sensibiliser et informer les administrés



Il s'agit de faire comprendre à l'ensemble des acteurs (particuliers, professionnels..) que le droit de propriété ne suffit pas pour justifier de tous les usages du sol, et qu'il existe des règles qui déterminent l'affectation des sols d'une commune ou d'une intercommunalité.

→ **Comment ?**

- Par l'action du service urbanisme de la commune qui pourra assurer un rôle d'information et d'accompagnement auprès des pétitionnaires sur les dossiers d'urbanisme.
- Par la réalisation d'une rubrique sur le site internet de la commune, dans laquelle il sera rappelé les formalités à accomplir selon la nature des travaux à entreprendre.
- Par le biais du bulletin municipal pour sensibiliser les administrés au respect des règles d'urbanisme et informer des risques en cas de manquement à la réglementation.

## Surveiller régulièrement le territoire communal



Des tournées quotidiennes de la police municipale ou tout autre agent des services communaux sur le terrain permettront de détecter les infractions. Cette surveillance régulière aura un effet dissuasif et contribuera à témoigner de la détermination communale à lutter contre les infractions en matière d'urbanisme.

→ **Quels sont les signaux d'alerte ?**

- la réalisation de travaux sans panneau d'affichage d'une autorisation,
- l'installation de caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobile de loisirs,
- la réalisation de travaux d'exhaussements de sol (..),
- les coupes et abattages d'arbres, les travaux de défrichage,
- les demandes de branchement provisoire et le mise en place de fosses toutes eaux...

→ **Une vigilance à exercer particulièrement sur les secteurs sensibles**

Pour lutter contre « **le mitage des espaces naturels et agricoles** », il est recommandé d'établir un état des lieux des espaces sensibles, à savoir de repérer en amont par parcelle les bâtis existants. Cet inventaire détaillé participera à l'élaboration d'une réelle stratégie foncière dans le PLU.



# Prévenir et détecter les infractions au code de l'urbanisme

## Réaliser des contrôles de conformité des travaux :



La tenue des opérations relatives à la conformité des travaux permet à l'autorité municipale de vérifier l'absence d'infraction.

À l'achèvement du chantier, une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable est déposée. (L.462-1 du code de l'urbanisme).

A réception de cette déclaration, le maire peut procéder ou faire procéder à un récolement des travaux (L. 462-2 du code de l'urbanisme), et dispose d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable (R. 462-6 du code de l'urbanisme).

Ce délai est porté à 5 mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire notamment dans le cas de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques, sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques. (R. 462-7 du code de l'urbanisme).

Lorsque ceux-ci ne sont pas conformes, le maire met en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un permis modificatif ou de mettre les travaux en conformité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

## Traiter les signalements reçus :

Les plaintes doivent faire l'objet d'un traitement attentif et de vérifications de la part des services communaux.



« (...) Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L.480-4 et L. 610-1, **ils sont tenus d'en faire dresser procès verbal.** » (L.480-1 du code de l'urbanisme).

Le refus exprès ou tacite (en cas de silence gardé) ou le retard non fondé de dresser procès-verbal engage la responsabilité de l'administration. Ce refus de dresser procès-verbal peut être contesté par un administré devant le juge administratif, y compris par une procédure de référé conservatoire, comportant injonction d'y procéder et d'en transmettre copie au procureur de la République.

A CONNAÎTRE

4  
étapes



1

informer



2

surveiller



3

contrôler



4

traiter



Pour + d'infos : contactez votre référent à la DDTM du Gard