



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
CORSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service Juridique et Coordination  
Mission Juridique

Bastia, le 19 octobre 2021

Circulaire DDTM/SJC/MJ  
2021-1084

Mesdames et Messieurs les Maires

*Pour information à :*

- Monsieur le Procureur de la République*
- Messieurs les sous-préfets d'arrondissement*
- Mesdames et Messieurs les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale*

**Objet :** Exercice des pouvoirs de police en matière d'infractions aux dispositions du code de l'urbanisme

**Réf :** Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à proximité de l'action publique.

**PJ :** 1 Annexe

**Résumé :** *Les maires compétents pour délivrer des actes d'urbanisme bénéficient de pouvoirs de polices judiciaires et administratifs propres pour constater les infractions en matière de réalisation de travaux sans autorisation préalable ou non conformes à l'autorisation délivrée (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable). Ils participent ainsi au respect des réglementations au bénéfice de la préservation et l'organisation des espaces naturels, agricoles et urbains.*

*Le transfert de compétences pour délivrer ou instruire les actes d'urbanisme d'une commune à une communauté de commune ne remet pas en cause ces pouvoirs de police que les maires restent seuls à exercer sur leurs communes.*

*Outre la possibilité toujours offerte d'engager une procédure amiable avec les contrevenants pour faire cesser la constitution de certaines infractions, et celle d'entamer une procédure judiciaire, de nouvelles dispositions sont ouvertes grâce à la nouvelle loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique qui offrent aux collectivités de nouveaux moyens pour lutter contre les infractions au code de l'urbanisme en créant un régime de sanction administrative.*

Dans le cadre des actions que nous devons collectivement mener afin de préserver les espaces en conciliant le respect de l'environnement et le développement social et économique, j'ai souhaité appeler votre attention sur l'exercice de **vos pouvoirs de police** en matière de réalisation de travaux sans autorisation préalable ou non-conformes à l'autorisation délivrée (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable), et la nécessité de sanctionner tout projet pouvant impacter la sécurité publique (dont défense incendie, zone à risque inondations), et dénaturer les zones naturelles, les éléments architecturaux et les paysages de notre département.

Ces réalisations constituent une infraction au code de l'urbanisme pouvant faire l'objet de **poursuites judiciaires**, qui relèvent de procédures dans lesquelles vous êtes, en tant que maire officier de police judiciaire, détenteur d'obligations au terme du code de l'urbanisme.

Les actions en matière d'urbanisme doivent répondre à une triple préoccupation :

- obtenir la réalisation des objectifs d'urbanisme en assurant le respect ou le rétablissement des règles de droit, et éviter que ne soit remise en cause, ou rendue plus difficile, la réalisation de la politique d'urbanisme établie localement par vos soins ;
- intervenir dès la commission de l'infraction, sous peine de voir engager la responsabilité administrative du maire pour carence ou retard ;
- prévenir et informer, le plus en amont possible, dans un objectif double à finalité préventive à l'égard de l'ensemble des citoyens, mais aussi répressive à visée curative immédiate.

Les communes ne doivent pas être amenées à subir l'urbanisation alors qu'elles ont, bien au contraire, à l'organiser et à la programmer. Assurer le respect des objectifs et des règles d'urbanisme, c'est assurer l'égalité des citoyens devant la loi et les charges publiques et permettre la cohérence et la continuité entre l'édiction des règles, leur contrôle et leur respect.

Je vous rappelle que le rôle du maire est prépondérant dès lors qu'il est compétent pour délivrer les autorisations de construire.

Conformément aux dispositions de l'article L 480-1 du code de l'urbanisme, je signale à nouveau qu'il **appartient en premier lieu au maire de la commune de constater les infractions à la règle d'urbanisme en s'organisant y compris dans le cadre de l'intercommunalité.**

Cet article vous fait obligation dès que vous avez connaissance d'une infraction, d'en faire dresser procès-verbal et de le transmettre sans délai au procureur de la république.

Pour ce faire, le personnel de l'établissement public de coopération intercommunale, dont votre commune fait partie, peut être mis à disposition de la commune (art L5211-4-1 du CGCT) et commissionné par le maire, pour être en mesure, une fois assermenté, de constater les infractions d'urbanisme.

Avant tout engagement de poursuites pénales, vous pouvez être à l'initiative du prononcé de **mesures conservatoires** permettant d'interrompre les travaux litigieux. En dehors des cas des constructions sans autorisation pour lesquelles vous vous trouvez en situation **de compétence liée**, il vous est loisible bien entendu d'entamer en premier lieu avec les contrevenants un échange amiable pour faire stopper la constitution des infractions.

C'est ensuite en cas de non-aboutissement de cette éventuelle procédure amiable, que l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme prévoit que **le maire peut ordonner, par un arrêté motivé, l'interruption des travaux**, après qu'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme a été dressé et que le contrevenant ait été mis à même de présenter ses observations.

Je souhaite également appeler à nouveau votre attention sur les dispositions issues de la loi 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, dont je vous ai rappelé la teneur par circulaire DCTPP/ BCLBOT du 11 février 2020, qui offrent aux collectivités la possibilité de mettre en œuvre de **nouvelles mesures administratives** destinées à obtenir rapidement une régularisation des situations délictueuses et ainsi mieux assurer l'effectivité du droit de l'urbanisme.

Ces nouvelles mesures, codifiées aux articles L 481-1 à L 481-3 du code de l'urbanisme, sont détaillées en annexe de la présente circulaire.

Ainsi, vous pourrez enjoindre à l'auteur de l'infraction de régulariser la situation et prononcer une astreinte sans recourir au juge judiciaire. La nécessité de dresser un procès-verbal et de le transmettre au Procureur de la République demeure, de sorte que cette nouvelle procédure peut être conduite en parallèle des poursuites pénales habituelles.

Ainsi, outre la procédure judiciaire, vous disposez désormais de pouvoirs coercitifs vous permettant d'obtenir la régularisation des situations délictueuses sur votre territoire, plus rapidement que par la voie judiciaire, laquelle pourra toujours être mise en œuvre en cas d'échec des sanctions administratives.

Je vous rappelle que toute carence dans l'exercice de ces pouvoirs de police que vous êtes tenus de mettre en œuvre et dans l'interruption de travaux non autorisés est susceptible de permettre la survenance de conséquences dommageables pour les personnes et les biens notamment lorsque les infractions se commettent dans des zones à risques naturels (ex : inondation), et, en ce sens, que la responsabilité des maires peut, dans ce cas, être engagée (cf- condamnation du maire de La Faute-sur-Mer pour « homicides involontaires » en 2016 par la cour d'appel de Poitiers à deux ans de prison avec sursis, peine assortie d'une interdiction définitive d'exercer une fonction publique).

La direction départementale des territoires et de la mer est mobilisée sur l'ensemble de ces missions et peut vous apporter un appui technique et juridique.

Mes services sont ainsi à votre disposition pour vous appuyer dans vos actions et démarches.

Le préfet

signé : François RAVIER

## ANNEXE

Depuis la loi engagement et proximité du 27 décembre 2019, les maires disposent de pouvoirs coercitifs (mise en demeure, astreinte administrative, consignation des sommes) pour obtenir rapidement une régularisation en cas d'infraction au code de l'urbanisme (article L 481-1). Le procès-verbal d'infraction en constitue le point de départ, parallèlement aux poursuites pénales pouvant être engagées par le procureur de la République.

### → La mise en demeure

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme a la possibilité de mettre en demeure le responsable de la construction illicite après l'avoir invité à présenter ses observations et à régulariser sa situation :

- soit en réalisant les travaux de mise en conformité ;
- soit en déposant la demande d'autorisation ou la déclaration préalable requise.

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.

### → L'astreinte administrative

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 après que l'intéressé ait été invité à présenter ses observations. 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.

Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté.

Son montant global ne peut excéder la somme de 25 000 €.

### → La consignation des sommes

L'autorité compétente peut imposer à l'intéressé qui n'a pas donné suite à la mise en demeure, la consignation entre les mains du comptable public d'une somme d'un montant équivalant au coût prévisionnel des travaux de mise en conformité à réaliser.

La somme consignée (non plafonnée) est progressivement restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.