



LA PROCEDURE PENALE EN MATIERE D'URBANISME

Séminaire « Police de l'urbanisme »
5 octobre 2017

LA PROCEDURE PENALE EN MATIERE D'URBANISME

- 1. LE PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION**
- 2. ENQUETE DE GENDARMERIE/POLICE**
- 3. AVIS DE LA DDT**
- 4. MEDIATION**
- 5. POURSUITES ET PROCES PENAL**
- 6. JUGEMENT ET SANCTIONS**

1. LE PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION

Pourquoi il faut rapidement dresser un procès-verbal?

1. **Un outil de négociation** : incite fortement à la régularisation des infractions

- risques si tentatives à répétition de négociations et de compromis ***avant de dresser le procès-verbal*** :
 - sanctions pénales tardives et inefficaces
 - risques de prescription de l'action publique

1. LE PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION

Pourquoi il faut rapidement dresser un procès-verbal?

2. Le PV interrompt la prescription :

- **Prescription de l'action publique** : délai à l'issue duquel un délit ne peut plus être poursuivi
- En urbanisme, **la prescription est de trois ans à compter de la date d'achèvement des travaux ou de la date de l'acte litigieux** (*durée portée à 6 ans par la loi du 16 février 2017*)

1. LE PROCES VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION

Pourquoi il faut rapidement dresser un procès-verbal?

3. Le PV est un document probant indispensable :

- Pas de procédure pénale sans procès-verbal de constat : point de départ de la procédure
- le PV de constat peut être contesté devant le tribunal mais **il fait foi jusqu'à preuve contraire**

1. LE PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION

1. Les formalités substantielles sous peine de nullité du PV :

- Rédaction par l'agent(s) qui a pris part au constat
- Mention de la qualité de l'agent (commissionné par le maire et assermenté)
- Date et lieu du constat
- Date d'établissement et de clôture du PV
- Signature par l'agent

Rappel : le PV n'a pas à être contradictoirement établi

1. LE PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION

2. Le contenu du procès-verbal : les éléments de faits

Il doit préciser les éléments matériels qui caractérisent l'infraction:

- Décrire les constatations effectuées
- Constats les plus précis possibles (dimensions, superficie, destination, etc.)
- Date d'achèvement des travaux ou état de finition de la construction à la date du PV
- Joindre tous documents appuyant les constatations (photographies, plans, croquis, etc.)
- Joindre photocopie des dispositions applicables au regard du PLU (plan de zonage, règlement applicable à la zone)

1. LE PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION

2. Le contenu du procès-verbal (suite):

Il doit préciser les personnes susceptibles d'être poursuivies (article L480-4 du CU):

- Propriétaire/utilisateur du sol
- Bénéficiaires des travaux
- Architectes, entrepreneurs
- Toute personne responsable de l'exécution des travaux
- Préciser « X » si inconnu
- Préciser si le(s) mis en cause sont des personnes morales

Préciser adresses, siège social, etc.

Il doit préciser les éléments de droit de l'infraction :

- Nature de l'infraction
- Références aux textes violés
- Références aux textes qui prévoient et répriment les infractions

1. LE PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION

3. La transmission du procès-verbal :

Au procureur de la République (article L480-1 alinéa 4 du CU):

- « Sans délai »
- Couvert par le secret de l'enquête (non communicable aux mises en cause ou à des tiers)
- Dans les faits, copie à la DDT74

2. L'ENQUETE DE GENDARMERIE / POLICE

Le magistrat du parquet en charge de l'urbanisme transmet le procès verbal à la gendarmerie/police avec des instructions

Quelles investigations? :

- audition du Maire ou responsable de l'urbanisme
- constatations complémentaires (métrés, photographies, etc.)
- audition éventuelle de témoins/victimes
- audition des mis en cause

3. L'AVIS DE LA DDT 74

Le magistrat du parquet en charge de l'urbanisme transmet le procès verbal à la DDT74 pour avis (obligatoire) :

Avis de l'administration :

- Analyse juridique des infractions
- Avis sur les poursuites

4. LA MEDIATION

Avant poursuites, le magistrat du parquet peut décider d'organiser une médiation si l'infraction est régularisable

- **Objectifs** : mettre en oeuvre une régularisation/remise en état/mise en conformité
- **Le médiateur** : délégué du procureur
- **Les participants** :
 - le Maire ou son représentant,
 - les mis en cause,
 - le représentant de la DDT74
- **Signature d'un protocole d'accord** et suivi de l'exécution par le délégué du procureur / le Maire
- **Si régularisation** : classement sans suite (médiation réussie)
- **Si échec de la médiation ou inexécution** du protocole d'accord : engagement des poursuites par le procureur

5. POURSUITES ET PROCES PENAL

- **Rédaction par le parquet de l'acte de poursuite (citation) :** infractions commises, personnes poursuivies, personnes convoquées
- **Qui est convoqué à l'audience ?**
 - les mis en cause
 - Maire et éventuelles autres victimes
 - DD74
- **Avant l'audience ou à l'audience le Maire peut se constituer partie civile** et demander des dommages et intérêts et remise en état.

5. POURSUITES ET PROCES PENAL

A l'audience, importance de la présence du Maire ou de son représentant :

- **permet au tribunal de mieux comprendre le contexte et les enjeux**
- **permet au maire de demander la remise en état (formalité substantielle : le tribunal ne peut ordonner la remise en état que si celle-ci est sollicité par le Maire ou la DDT74 dans le cadre d'observations écrites ou orales - Art L480-5 CU)**

6. JUGEMENT ET SANCTIONS

Le tribunal peut ordonner :

- **Une amende** (très) significative

et /ou :

- **soit la mise en conformité,**
- **soit la démolition des ouvrages,**
- **soit la remise en état,**
- **Affichage et/ou publication du jugement (dans 2 journaux)**

6. JUGEMENT ET SANCTIONS

Modalités de la remise en état art. L480-7

- Le tribunal impartit un **délai pour l'exécution de la remise en état**
- **Ce délai peut être assorti d'une astreinte** (indispensable car moyen de pression) :

En pratique : le condamné a un délai de X mois pour procéder à la remise en état - à l'issue du délai, il devra s'acquitter d'une certaine somme par jour de retard dans l'exécution

- **ASTREINTES EMISES et LIQUIDEES par l'ETAT (DDT + DDFIP) pour le compte des COMMUNES**
- le Maire en lien avec la DDT suit l'exécution des travaux

6. JUGEMENT ET SANCTIONS

Les amendes (exemples) :

Article L 480-4 CU (Défaut ou non respect d'autorisation d'urbanisme, non respect PLU, etc.)

- **Amende : entre 1200 € et 300.000 €**
- **Ou 6000 €/m² créé, démoli ou rendu inutilisable.**

En cas de récidive :

- **amende + emprisonnement < ou = à 6 mois**

6. JUGEMENT ET SANCTIONS

Les amendes (exemples) :

Article L 480-4-1

- **Amende 15.000 € si vente ou location terrains compris dans lotissement (sans obtention préalable permis aménager, ou DP ou non-respect des prescriptions PA ou DP)**

En cas de récidive : amende 45.000 €

6. JUGEMENT ET SANCTIONS

Les amendes/sanctions pour les personnes morales:

Article L 480-4-2

- Les **personnes morales** peuvent être déclarées responsables
- **Amende: jusqu'à 5 fois les amendes encourues par des personnes physiques** (art 131-38 Code Pénal)

Article 131-39 Code Pénal : Interdiction de l'exercice de l'activité professionnelle (maxi 5 ans)