

**La sédentarisation des gens du voyage sur des
terrains non-constructibles**

-

Guide des outils juridiques à disposition des maires

Janvier 2015

SOMMAIRE

Introduction	Page 3
<u>I- Les pouvoirs du maire face aux demandes de raccordement aux réseaux</u>	Page 4
A) Les principes	Page 4
B) Cas d'espèce	Page 4
C) Recommandations en vue de la mise en œuvre de ce cadre juridique	Page 5
<u>II- La possibilité de « viabiliser » les zones et d'empêcher les constructions nouvelles en cas d'infractions au droit de l'urbanisme</u>	Page 5
A) Une révision inopportune des documents d'urbanisme	Page 5
B) Des possibilités de « viabilisation » des terrains au cas par cas	Page 6
C) Empêcher les constructions nouvelles	Page 6
Annexe 1 : Le recours à l'arrêté interruptif de travaux (AIT)	Page 8
Annexe 2 : Courrier adressé à M. le Directeur des réseaux électriques Aquitaine Nord – ERDF relatif aux demandes de raccordement au réseau électrique par des propriétaires de terrains inconstructibles.	Page 22

Introduction

Depuis quelques années, le département de la Gironde connaît un phénomène de sédentarisation des gens du voyage. Lors de la dernière révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage¹, 750 familles en situation de sédentarisation avaient été identifiées dans le département.

Si plusieurs facteurs contribuent à la situation observée (situation géographique du département, besoins de main d'œuvre saisonnière notamment dans le secteur viticole, évolution des modes de vie parmi une partie des gens du voyage...), ce phénomène de sédentarisation n'est pas homogène : tandis que certains font le choix d'une sédentarisation temporaire quelques mois par an, d'autres ont en revanche acquis des terrains sur lesquels ils souhaitent s'installer durablement.

Ainsi, la sédentarisation des gens du voyage revêt différentes formes qui ne respectent pas toujours les règles d'urbanisme : stationnement sauvage, acquisition de terrains non constructibles (zone agricole ou naturelle), occupation de zones à risque du point de vue sanitaire et environnemental, fixation sur des aires à l'année...

En Gironde comme ailleurs, ces différents modes de sédentarisation sont observés. Toutefois, l'acquisition de terrains non constructibles apparaît comme un mode de sédentarisation de plus en plus privilégié par les gens du voyage. Ainsi, par l'acquisition de terrains dont le prix de vente est inférieur à celui du marché, les gens du voyage deviennent propriétaires de terrains nus non constructibles.

Dans ce contexte, il est apparu nécessaire de préciser dans un document unique les moyens qui sont à disposition des maires pour agir face à ces situations. Dès lors, ce document livre une information détaillée sur les outils juridiques existants. En amont de la vente des terrains non constructibles, les moyens sont malheureusement limités en l'absence d'un droit de préemption, réservé aux zones urbaines ou à urbaniser. Une zone d'aménagement différée peut permettre, selon l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, d'instaurer un droit de préemption pour lutter contre l'insalubrité de l'habitat indigne ou dangereux, ou pour sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Encore faut-il que la commune justifie d'un projet d'aménagement.

C'est donc en aval qu'il sera le plus souvent possible d'agir, lors de demandes de raccordement aux réseaux et sur les infractions constatées en matière d'urbanisme.

Toutefois, l'existence en Gironde d'une population en voie de sédentarisation de plus en plus nombreuse nécessite que des solutions durables soient trouvées pour répondre à ce besoin récent, solutions qui le plus souvent ne peuvent s'inscrire dans le cadre d'un habitat classique. Dès lors, il apparaît nécessaire de développer la création de terrains familiaux ou des solutions d'habitat adapté correspondant aux besoins de ces personnes.

Il convient également de souligner que face à la diversité des situations observées, les éléments contenus dans ce document ne constituent pas une méthode exhaustive susceptible d'être mise en œuvre de manière identique sur des territoires divers. Il appartient aux responsables locaux, à partir du contexte observé, d'établir une stratégie particulière adaptée aux cas rencontrés.

¹ La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrit l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage, approuvé conjointement par l'Etat et le conseil général et révisé tous les six ans. En Gironde, le schéma départemental a été publié le 22 mai 2003 puis révisé le 20 mai 2009 puis le 24 octobre 2011. Le schéma révisé couvre la période 2011-2017 et comporte un volet relatif aux besoins de sédentarisation des gens du voyage.

I- Les pouvoirs du maire face aux demandes de raccordement aux réseaux

A) Les principes

S'agissant des terrains nus, qu'ils soient constructibles ou non, aucun texte n'interdit à leur occupant de demander leur raccordement aux réseaux (eau, électricité, gaz...).

Le maire quant à lui ne peut s'opposer à une demande de raccordement provisoire - dont la durée ne peut excéder trois mois – et ce même si la construction ou l'installation est illégale². En revanche, **l'article L.111-6 du code de l'urbanisme permet au maire de s'opposer au branchement définitif aux réseaux pour les constructions et installations réalisées en méconnaissance des règles d'urbanisme**. Ces dispositions s'appliquent aux caravanes qu'elles aient ou non conservée leur mobilité³.

B) Cas d'espèce

Dans ce domaine, force est de constater que **la jurisprudence est affaire d'espèce**. Il existe en effet certains cas pour lesquels le maire peut s'opposer à un raccordement même provisoire.

- Au titre de ses pouvoirs de police générale, **le maire peut s'opposer à un raccordement provisoire si le terrain expose ses occupants à un risque d'une particulière gravité pour leur vie ou pour leur intégrité physique**. Cette décision du maire, prise sur le fondement de l'article L.2212-2 du CGCT, doit être proportionnée aux risques encourus. Ainsi, un maire pourrait s'opposer à une demande de raccordement, même provisoire, pour un terrain situé en zone rouge dans le plan de prévention des risques au motif de faire prévaloir le respect des règles de sécurité.
- **Lorsque la demande de raccordement provisoire concerne un terrain sur lequel l'occupant a élu domicile, le maire peut être fondé à rejeter la demande de raccordement**. C'est le sens d'une décision de la cour administrative d'appel de Paris⁴ portant sur le refus d'un maire d'accorder une autorisation de raccordement provisoire au réseau d'eau à une requérante ayant installé des caravanes sur un terrain inconstructible lui appartenant. Sur cette même affaire, le Conseil d'Etat a considéré que si l'atteinte à la vie privée et familiale portée par une décision de refus de raccordement pouvait être considérée comme justifiée par le but légitime que constituent le respect des règles d'urbanisme et de sécurité ainsi que la protection de l'environnement, cette atteinte devait toutefois être proportionnée au but légitime poursuivi.

2 CE, 9 avril 2004, commune de Caumont-sur-Durance

3 CE, 7 juillet 2004, n°266478

4 CAA Paris du 16 octobre 2008

C'est en effet la **notion de « proportion au but légitime poursuivi »** qui est systématiquement recherchée par le juge. Dès lors, **la jurisprudence commande de vérifier :**

- **s'il existe des indices faisant apparaître une intention d'installation définitive :** ainsi, l'inscription des enfants à l'école pour une année scolaire entière avec communication d'une adresse permanente ou encore la présence d'une boîte aux lettres sont des éléments indiquant une probable installation définitive,
- **si les impératifs de respect des règles d'urbanisme et de sécurité prévalent sur l'ingérence d'une autorité publique au regard du droit à la vie privée et familiale du demandeur.**

Deux récents arrêts de la cour administrative d'appel de Nancy⁵ ont confirmé cette position du juge. Dans les deux cas, le juge a considéré comme légitime le refus du maire d'autoriser un raccordement (provisoire dans l'un des cas) pour une construction située en zone rouge dans le plan de prévention des risques et dont les propriétaires connaissaient le caractère irrégulier, s'étant, dans un cas, accommodés pendant plusieurs années du manque d'accès au réseau électrique.

Par ailleurs, il ne relève pas des attributions du gestionnaire de réseau d'apprécier la légalité des autorisations d'urbanisme ou des règles de stationnement en vigueur dans la commune. C'est seulement sur réquisition du maire qu'il est tenu de refuser le raccordement.

C) Recommandations en vue de la mise en œuvre de ce cadre juridique

Si le cadre juridique relatif aux demandes de raccordement aux réseaux pour des terrains non constructibles apparaît clairement défini par les textes et la jurisprudence abondante, l'observation des situations sur le terrain fait apparaître des différences dans l'application de ce cadre notamment par certains gestionnaires de réseau.

C'est la raison pour laquelle il est recommandé, lorsque ces situations se présentent, de se **rapprocher des gestionnaires de réseau** afin de s'assurer de la bonne compréhension de ce cadre et de la situation observée par l'ensemble des acteurs pour permettre la mise en œuvre d'une stratégie coordonnée. Pour le réseau d'eau en particulier, il convient de contacter la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau afin que des dispositions soient prises pour éviter les risques de retour d'eau liés à des branchements inappropriés (contamination possible du réseau public par des eaux non propres à la consommation).

II- La possibilité de « viabiliser » les zones et d'empêcher les constructions nouvelles en cas d'infractions au droit de l'urbanisme

A) Une révision des documents d'urbanisme inopportune

Un certain nombre d'infractions au code de l'urbanisme sont susceptibles d'être constatées lors de la sédentarisation des gens du voyage par l'achat de terrains inconstructibles. Ces terrains, généralement classés en zone A ou N dans les documents d'urbanisme, accueillent le plus souvent, et dans un premier temps, des caravanes et mobiles home avant de faire l'objet d'aménagements pouvant aller jusqu'à la construction d'habitations sans permis de construire.

5 CAA Nancy 28 novembre 2013 n°13NC00968 et CAA Nancy 14 avril 2014 n°13NC01430

Face à ces situations, il apparaît nécessaire de **ne pas modifier le zonage dans les documents d'urbanisme communaux**. En effet, une révision de ces documents qui prévoirait un zonage spécifique pour les terrains sur lesquels des constructions illégales auraient été réalisées, aurait pour effet d'ouvrir des droits particuliers sur un bâti illégal. Une telle décision serait de nature à encourager les constructions illégales sur de tels terrains et apparaît donc à proscrire.

B) Des possibilités de « viabilisation » des terrains au cas par cas

Si une régularisation des constructions illégales par une révision des documents d'urbanisme semble devoir être écartée, une « viabilisation » des zones apparaît en revanche comme une **solution possible lorsque des situations de fait sont constatées**.

En effet, alors que des familles sont parfois installées depuis plusieurs années sur des terrains leur appartenant - les enfants étant le plus souvent scolarisés sur la commune - ces situations doivent faire l'objet d'un **traitement au cas par cas**. Si des possibilités de relogement peuvent exister dans certaines communes, les coûts potentiellement élevés de cette démarche peuvent réorienter l'action vers un maintien de ces populations dans leur habitat sous certaines conditions. Dès lors, il s'agit d'étudier les **possibilités d'aménagement de ces zones dans un objectif de sécurisation et d'assainissement** (raccordement aux réseaux et notamment à l'eau potable, assainissement, raccordement à la voirie...).

Afin de procéder à cette viabilisation de la zone, **la commune peut conduire une maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS)** qui permettra d'effectuer un diagnostic de la situation (connaissance de la population, de ses besoins...) et de définir les actions pouvant être envisagées.

Il est à noter que cette « viabilisation » des zones sur lesquelles des constructions illégales ont été effectuées n'implique pas de réviser les documents d'urbanisme. Afin de limiter l'extension des constructions illégales dans le cadre d'une sédentarisation, il est **recommandé de maintenir le zonage des terrains non constructibles lors de cette « viabilisation »** pour ne pas créer de droits nouveaux à partir de constructions illégales.

C) Empêcher les constructions nouvelles

Si la « viabilisation » permet de sécuriser et assainir ces zones, il apparaît nécessaire de **limiter l'extension des constructions illégales dans le cadre de la sédentarisation**.

A cette fin, le maire dispose d'un outil puissant : l'arrêté interruptif de travaux (AIT). Cet instrument juridique **permet au maire d'interrompre des travaux entrepris illégalement par un arrêté motivé qui prévoit des mesures pouvant aller jusqu'à la saisie des matériels de chantier et la pose de scellés**.

Le cadre juridique, les conditions de réalisation et les modalités pratiques de mise en œuvre de l'AIT font l'objet d'une description détaillée en annexe de ce document⁶.

Au-delà du recours à l'AIT pour mettre fin à une infraction en matière d'urbanisme, **cet outil peut être mise en œuvre dans une dimension dissuasive**. En effet, dans le cas où la commune aurait entrepris la viabilisation d'une zone de sédentarisation, le maire peut arguer du recours à l'AIT pour empêcher que de nouvelles constructions illégales ne soient réalisées.

6 Annexe n°2 page 9

Que l'AIT soit utilisé à des fins de sanction ou de dissuasion, sa mise en œuvre dans de bonnes conditions nécessite une **coordination étroite avec les forces de l'ordre**. Ces dernières peuvent intervenir pour sécuriser la zone et éviter la survenue d'incidents lors de la saisie de matériel ou la pose de scellés.

ANNEXE 1 : L'ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

L'arrêté interruptif de travaux (AIT) permet au maire d'interrompre des travaux entrepris illégalement. Le présent document décrit son cadre juridique et les conditions et modalités pratiques de mise en œuvre.

1 - REALISER UN ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

1.1 - Conditions préalables à la prise de l'arrêté interruptif de travaux

L'AIT nécessite trois conditions cumulatives. Il n'intervient que lorsque :

- les travaux ne sont pas achevés,
- les travaux constituent une infraction visée par l'arrêté interruptif de travaux,
- le juge pénal ne s'est pas encore prononcé sur cette infraction.

1.1.1 Des travaux non-achevés

L'arrêté doit venir interrompre des travaux toujours en cours⁷. Ainsi un AIT est illégal si les travaux restants ne nécessitent pas d'autorisation⁸.

Il est cependant régulier si les travaux visés pour leur illégalité sont terminés mais s'inscrivent dans un ensemble qui ne l'est pas, car la jurisprudence a posé le principe selon lequel les travaux sont "achevés" seulement "*lorsque l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné*"⁹. Ainsi, des travaux de façade d'une maison, irréguliers mais terminés, peuvent motiver un AIT si la maison dans son ensemble n'est pas encore achevée¹⁰.

1.1.2 Une infraction visée par l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme

Un arrêté interruptif de travaux ne peut intervenir qu'en présence de certaines infractions à la législation sur l'urbanisme, spécifiquement visées.

L'existence d'une infraction

Le juge administratif vérifie que l'exécution des travaux interrompus constituait une infraction pénale¹¹. Le constat de l'illégalité de l'autorisation délivrée pour les travaux effectués ne peut justifier, à lui seul, un AIT¹².

Une infraction visée

L'article L. 480-2 du code de l'urbanisme délimite le champ d'application de l'AIT aux infractions mentionnées à l'article L. 480-4 du même code, à savoir "*exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du (livre quatrième du code de l'urbanisme) et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable*".

Il s'agit donc de travaux en infraction avec la législation des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir, déclaration préalable, qu'il s'agisse du respect des prescriptions de ces autorisations ou de leur existence même.

Il est à noter qu'une démolition doit être précédée de la délivrance d'une autorisation seulement lorsque le bâtiment qui en fait l'objet relève d'une protection particulière ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (art. L. 421-3 du code

7 CAA Paris 10 décembre 1998, SCI *Ozair Loisirs* req. 97PA01037 ; CAA Paris, 26 février 1998, *Mme Guedon*, req. 95PA03298

8 CE 2 mars 1994, n°135448

9 Crim., 19 janvier 1982

10 CAA Paris, 26 février 1998, req. 95PA03298

11 CE 16 avril 1982, *Min. Environnement et cadre de vie c/ Germonde*, req. 25057 ; CE 24 février 1992, *M. Claude Heinz*, req. 89626

12 CE 14 novembre 1981, *SARL European Homes*, req. 15499

l'urbanisme). Cela signifie qu'en dehors de ces cas, l'interruption de travaux de démolition devra reposer sur une autre infraction que celle du défaut d'autorisation.

L'absence d'autorisation est une notion précisée au cas par cas par la jurisprudence :

- la péremption d'un permis de construire est assimilée par la jurisprudence à une absence d'autorisation justifiant l'interruption des travaux¹³,
- il en est de même pour le retrait de l'autorisation¹⁴,
- ou si aucune demande d'autorisation n'a été sollicitée¹⁵,
- ou si les travaux ont débuté avant l'obtention d'une autorisation¹⁶.

L'article L. 160-1 du code de l'urbanisme étend le champ d'application de l'article L. 480-4, et donc de l'AIT :

- en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme,
- en cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 130-1, sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public,
- en cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions de l'article L. 142-11 relatif à la protection des espaces naturels sensibles des départements,
- en cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux prescriptions architecturales ou aux règles particulières édictées dans une zone d'environnement protégé en application de l'article L. 143-1 (alinéa 2).

Enfin d'autres dispositions renvoient expressément à l'article L. 480-2 ou étendent la portée de l'article L. 480-4. Il en va ainsi par exemple pour :

- les infractions à la législation sur la restauration immobilière et les secteurs sauvegardés (art. L. 313-11 du code de l'urbanisme),
- les infractions à la législation sur les monuments historiques, sites et espaces protégés (monuments historiques : art.L. 624-3 du code du patrimoine ; espaces protégés : art. L. 641-2 et suivants ; sites : art. L. 630-1 du code du patrimoine et 341-19 du code de l'environnement)
- les infractions à la législation des installations soumises à un plan de prévention des risques technologiques (art. L. 515-24 du code de l'environnement),
- le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan (art. L. 562-5 du code de l'environnement).

1.1.3 Absence de jugement rendu par le juge judiciaire

Troisième condition, un AIT ne peut pas être pris si l'autorité judiciaire n'a pas encore rendu de jugement¹⁷.

1.2 - Le positionnement du maire face à l'interruption de travaux

1.2.1 L'autorité compétente de principe : le maire

Le maire est l'autorité référente pour décider d'une interruption de travaux. Ce pouvoir est en principe de nature discrétionnaire, il est pour lui une faculté et non une obligation¹⁸.

Le maire agit alors au nom de l'Etat¹⁹. N'agissant pas en tant qu'officier de police judiciaire, il peut donner

13 CE 15 avril 1992, *SCI Chaptal*, req. 67407; CAA Douai, 12 juillet 2001, *SCI Séverine*, req. 97DA02016

14 CE 10 mai 1985, *Cne D'Aigues Mortes* ; CE 14 février 1996, *SARL Sodical*

15 Crim. 24 novembre 1955

16 Crim. 7 mars 1983

17 CAA Paris 26 février 1998, *Mme Guedon*, req. 95PA03298

18 CE 22 janvier 1965, *Cts Alix*, req. 56871

19 CE 16 novembre 1992, *Ville de Paris*, req. 96016 ; CE 28 février 1994, req. 138848

délégation à l'un de ses adjoints²⁰.

L'article L. 480-2 alinéa 9 du code de l'urbanisme prévoit qu'en cas de carence du maire, le préfet a la possibilité d'exercer, en vertu de son pouvoir de substitution, les pouvoirs normalement confiés à ce dernier, après mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 24 heures.

1.2.2 L'obligation de prendre un arrêté interruptif : la compétence liée

Le maire est tenu de prendre un AIT dans deux circonstances (art. L. 480-2 alinéa 10), lorsque :

- une construction ou un aménagement sont réalisés sans permis de construire ou d'aménager²¹. Ce principe ne s'applique pas aux permis périmés²²,
- une construction ou un aménagement sont poursuivis malgré une décision du juge administratif ordonnant la suspension de l'exécution du permis de construire ou d'aménager.

Conséquences de la situation de compétence liée :

- les irrégularités de procédure (absence de motivation et de procédure contradictoire) sont inopérantes dans le cadre d'un éventuel recours contentieux contre l'AIT²³. En effet, lorsque le maire se trouve en situation de compétence liée, la procédure contradictoire n'est pas nécessaire,
- le fait de ne pas prendre un AIT peut engager la responsabilité de l'Etat, le maire agissant au nom de celui-ci.

1.3 - Procédure et rédaction d'un arrêté interruptif de travaux

Un AIT ne doit pas être confondu avec une simple mise en demeure. Celle-ci n'est qu'une mise en garde, et ce même si elle menace le contrevenant de poursuites s'il ne met pas un terme aux travaux entrepris illégalement²⁴. Le juge n'exige pas comme condition préalable à l'AIT une mise en demeure restée sans résultat²⁵.

1.3.1 La constatation de l'infraction par procès-verbal

Il n'est possible de prendre un AIT qu'en présence d'une infraction. L'article L. 480-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme impose que celle-ci ait été constatée par procès-verbal (PV) avant de lancer la procédure de l'AIT, et le juge administratif en contrôlera l'existence²⁶.

Les agents assermentés ont l'obligation de dresser PV des infractions dont ils peuvent avoir connaissance et de transmettre sans délai au ministère public, dans un "délai raisonnable"²⁷. Cependant des poursuites non-fondées sont susceptibles d'engager la responsabilité de l'Etat devant les tribunaux judiciaires²⁸.

Le procès-verbal a aussi pour utilité d'interrompre la prescription triennale qui court en matière de délit (art. 8 du code de procédure pénale) et d'être l'acte fondateur des poursuites²⁹.

Le PV de constatation d'infractions ne peut mettre en demeure le contrevenant de cesser immédiatement les travaux, il doit se borner à constater et à caractériser les infractions. Etant le fondement de l'AIT, il doit être rédigé avec rigueur :

- seul un agent habilité peut établir le PV (art. L. 460-1 du code de l'urbanisme) : il s'agit des agents de l'Etat et des collectivités publiques régulièrement assermentés à cette fin, les agents de police judiciaire ou de gendarmerie, le maire en tant qu'officier de police judiciaire, voire un huissier en sa qualité d'officier ministériel. Une série de textes particuliers habilite d'autres agents à exercer cette

20 TA Nice, 23 septembre 1999, *M.J. Dufies et Mme N. Perrier c/ Préfet des Alpes-Maritimes*, req. 99-1385 et 99-1390

21 CE 6 février 2004, *Masier* ; CE 4 janvier 1985, *Sté Reynoird*, req. 22240 et 40358 ; CE 20 février 2002, *Plan*, req. 235725

22 CE 29 décembre 2006, req. 271164

23 CE 20 février 2002, *Plan*, req. 235725

24 CE 27 juillet 1988, req. 62233 ; CE 15 avril 1996, req. 122136

25 CAA Marseille, 22 décembre 1999, *SARL System*, req. 98MA01584

26 CE 10 janvier 1996, *Populaire*, req. 125314 ; CE 4 janvier 1985, *Sté Reynoird*, req. 22240 et 40358

27 Articles 40 alinéa 2 du code de procédure pénale, L. 460-1 et L. 480-1 du code de l'urbanisme ; CE 21 octobre 1983, *Min. Environnement et cadre de vie c/ Epx Gueden*, req. 31728

28 TC 2 juillet 1979, *Agelasto*

29 Crim 9 juillet 2003

compétence dans leur domaine spécifique (voir plus haut ; par exemple les agents contractuels de l'administration des eaux et forêts, article L.160-4).

- le PV doit comprendre certains éléments de fait et de droit. Il doit notamment comporter :

- les noms et prénoms de tous les bénéficiaires des travaux et/ou utilisateurs du sol. Il est fréquent que plusieurs personnes soient mises en cause, aussi le procès-verbal doit-il bien toutes les viser, d'où l'importance non seulement du relevé de propriété mais aussi des renseignements pris sur le terrain pour lister les contrevenants, avec leurs noms (composés le cas échéant ou de jeune fille pour les dames mariées) et prénoms.
- le n° de parcelle, la référence de la zone du POS/PLU, l'adresse des lieux
- le descriptif des faits litigieux, le lieu et la date de leur survenue. Il est conseillé de joindre des photographies des constructions et aménagements litigieux au procès-verbal transmis au procureur de la République.

Un modèle de PV figure en fin de document³⁰.

L'infraction doit bel et bien exister. Si elle n'est pas suffisamment caractérisée, l'AIT n'a plus de fondement. Le PV fera foi jusqu'à preuve du contraire (art.L. 480-1 du code de l'urbanisme). Il appartient au contrevenant d'apporter la preuve de l'inexactitude matérielle des faits constatés.

1.3.2 Le respect de la procédure contradictoire

Le principe du contradictoire

S'agissant d'une décision motivée, l'AIT doit, selon l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, faire l'objet d'une procédure contradictoire. L'autorité compétente doit donc informer le contrevenant de son intention d'interrompre ses travaux et lui donner le temps de réagir avant de procéder à la prise de l'AIT. A défaut, ce dernier sera irrégulier³¹.

Le débat contradictoire ne doit pas amener à ce que s'écoule une trop longue durée de temps entre la rédaction du procès-verbal et la prise de l'arrêté interruptif de travaux. Sa durée ne doit pas dépasser la quinzaine de jours, le risque étant que l'infraction ait évolué, voire que les travaux soient terminés. La procédure d'urgence permet de contourner cette difficulté.

L'exception de l'urgence

L'administration peut déroger à ce principe en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles. Le juge apprécie l'existence de l'urgence selon des considérations de temps, les atteintes aux intérêts publics menacés par le fait en cause et l'importance des travaux. L'urgence est reconnue par exemple quand :

- la construction présente un risque pour la sécurité des riverains³²;
- la poursuite des travaux peut porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques³³

Si le maire est libéré de la procédure contradictoire, il lui est toutefois fortement recommandé de justifier l'urgence de la situation dans les considérants de l'AIT³⁴.

L'exception de la compétence liée

En cas de compétence liée, même si le maire doit respecter la procédure contradictoire, son absence n'entraînera pas la nullité de l'AIT³⁵.

1.3.3 Le contenu de l'arrêté

Dispositions de l'arrêté

L'arrêté interruptif de travaux doit :

30 Page 18.

31 CE 3 mai 2002, n°240853

32 Art. 24 loi 12 avril 2000 ; CAA Paris, 26 février 1998

33 TA Nice, 7 octobre 1999, *Mme Bozzola c/ Préfet des Alpes-Maritimes*, req. 99-2358 et 99-2368

34 Rép.Min. N°592 JO Sénat 6 septembre 2007 ; Rép.min. n°807, JOAN 4 septembre 2007, p.5451 ; CE 10 mars 2010, req. 324076

35 CE 3 février 2002, *Frontini*

- viser le procès-verbal et reprendre en détail les infractions commises,
- rappeler les dispositions législatives et réglementaires violées,
- expliquer les préjudices qui résulteraient de la poursuite des travaux,
- indiquer les délais et voies de recours (art. R. 421-5 du code de justice administrative).

L'obligation de motivation

L'arrêté interruptif de travaux étant une mesure de police, il doit être motivé en application de la loi du 11 juillet 1979. Cette motivation est également soulignée à l'article L. 480-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Ainsi l'arrêté doit :

- expliciter en quoi il y a infraction et ne pas se borner à faire référence au procès-verbal ou à l'article L. 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme,
- préciser l'ensemble des considérations de fait (nature de l'infraction ; le PV et l'arrêté doivent viser la même infraction) et de droit (normes auxquelles les travaux contreviennent) justifiant la prise d'une telle décision (art.3 de la loi du 11 juillet 1979),
- démontrer, si nécessaire, que la continuation des travaux peut entraîner des préjudices particuliers si une telle mesure n'était pas prise en temps utile. Une telle urgence permet de justifier le non-respect des formalités de la procédure contradictoire.

Par exemple, est régulier un arrêté qui fait référence au PV et à l'absence de conformité des travaux au permis de construire délivré³⁶.

En cas de compétence liée, tout comme pour la procédure contradictoire, le défaut ou l'insuffisance de motivation n'a pas de conséquence sur la légalité de l'AIT³⁷. Le juge limite alors son contrôle au fait qu'un permis était exigible en l'espèce et qu'une infraction a bien été constatée, tous les autres moyens devenant inopérants³⁸.

Un modèle d'arrêté figure à la fin de ce document³⁹.

1.3.4 Notification et transmission

Notification aux contrevenants

Pour être opposable aux contrevenants, l'arrêté doit leur être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est toutefois conseillé de le notifier en main propre contre décharge, sur les lieux mêmes du chantier par un contremaître ou un gardien. Dans la pratique, une ampliation de cet arrêté peut être remise à la personne signant la décharge et, sur ampliation conservée par les services, il convient de faire apposer par le signataire la mention manuscrite suivante :

"*Je soussigné (nom, qualité dans l'entreprise), déclare avoir reçu le (date de l'ampliation) ampliation de l'arrêté (date de l'arrêté) portant ordre de cessation de travaux (travaux pour lesquels il est donné ordre de cessation) à (localisation)*".

Ces démarches sont souvent infructueuses. La procédure la plus sûre juridiquement consiste à remettre l'AIT en main propre et à le lire à l'intéressé, en étant accompagné d'un huissier, d'un gendarme ou d'un policier, lequel attestera que le contenu de l'AIT a bien été lu et fera valoir la théorie de la connaissance acquise.

Transmission de l'arrêté au Parquet

L'article L. 480-2 alinéa 3 dispose qu'une copie de l'arrêté doit être transmise sans délai au ministère public. Il est judicieux de lui joindre tous les éléments qui seraient utiles au procureur, par exemple des photographies.

Transmission de l'arrêté au Préfet

L'AIT est un acte pris au nom de l'Etat, son caractère exécutoire n'est donc pas soumis au contrôle de

³⁶ CE 15 avril 1996, req. 122136

³⁷ CE 30 décembre 1998, *SARL Madex*, req.188854

³⁸ CAA Bordeaux, 16 janvier 2006, *Sté Bétonord*, req. 99BX02240

³⁹ Page 19 du présent document.

légalité⁴⁰. En tant que tel, il relève néanmoins du contrôle hiérarchique du préfet, à qui il doit être transmis sans délai dans les situations les plus tendues.

2 - LES SUITES DE L'ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

2.1 - Mesures d'exécution

2.1.1 Mesures de coercition

L'article L. 480-2 alinéa 7 du code de l'urbanisme dispose que "le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires".

Portée

Les mesures de coercition sont (art. L. 480-2 alinéa 7) :

- l'apposition des scellés,
- la saisie du matériel de chantier et des matériaux approvisionnés.

Le maire ne peut ordonner d'autres mesures, telles que le démontage des installations irrégulières⁴¹, la remise en état d'un immeuble, l'enlèvement et le transfert de certains ouvrages⁴², ou interdire une activité commerciale⁴³.

Même régulières, les mesures prises par le maire sont limitées par leur finalité : permettre l'exécution de l'AIT⁴⁴. Ainsi sera illégale l'apposition de scellés intervenant alors que les travaux étaient terminés et que la plainte déposée par la commune avait été classée sans suite⁴⁵.

Autorité compétente

L'initiative relève de la compétence du maire ou du préfet par voie de substitution après mise en demeure.

Les mesures décidées seront appliquées par l'un des agents visés à l'article L480-1 du code de l'urbanisme (article L. 480-2 alinéa 8) qui dresse le procès-verbal : « tous les officiers ou agents de police judiciaire ainsi que tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés ».

Ainsi sont notamment compétents pour apposer les scellés le ou les agents de la commune commissionnés à cet effet par le maire par voie d'arrêté (régulier et opposable après mise en œuvre des mesures de publicité – affichage en mairie, notification à l'agent et transmission au préfet au titre du contrôle de légalité).

Conditions préalables

L'AIT doit avoir été notifié au contrevenant pour lui être opposable et transmis au procureur de la République. Il convient également d'en remettre copie contre décharge à l'entreprise responsable des travaux. Le code de l'urbanisme ne subordonne pas la mise en œuvre de ces mesures à la constatation d'une infraction à l'ordre d'interruption des travaux, ni à une mise en demeure préalable du contrevenant et de l'entreprise responsable des travaux. Cependant, dans un souci d'information et de prévention, il peut être utile, le cas échéant, de les informer que la continuation des travaux peut donner lieu à l'apposition de scellés et à la saisie des matériels de chantier et des matériaux approvisionnés.

Mise en œuvre

L'apposition de scellés et, s'il y a lieu, la saisie des matériaux :

- doit faire l'objet d'un procès-verbal relatant le déroulement de l'opération ;
- se réalise au moyen d'une ficelle ou d'une bande frappée du sceau de l'autorité qui a réalisé l'opération avec pose de cachets de cire
- les scellés peuvent être placés sur les ouvertures de la construction pour en fermer l'accès ou sur les

40 CE 1er octobre 1993, *Marchal*, req. 129861

41 CE 9 juillet 1975, *Cne de Janvry*, req. 93058 ; CAA Paris, 30 janvier 1996, req. 94PA00366

42 TA Limoges, 20 février 1974 *Sté de protection des animaux de Corrèze*, req.

43 CE 27 mars 1996, *Cne Saint-Martin d'Uriage*, req. 158307

44 CE 23 mars 2001, req. 231559

45 CE 8 juin 2001, *Sté Lidl*, req. 231561

matériels et matériaux de chantier. Si l'opération nécessite de s'introduire dans un domicile ou ses dépendances, il convient de demander au préalable l'accord de l'occupant. Il est recommandé de faire appel à l'assistance de la gendarmerie ou de la police.

- le maître de l'ouvrage pourra être désigné comme gardien des scellés. Cette désignation devra être consignée dans le PV.

- le bris ou la tentative de bris de scellés est sanctionnée par l'article 434-22 du code pénal d'une peine de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende. Le détournement d'objets placés sous scellés (ou la tentative) est puni des mêmes peines.

- la saisie du matériel de chantier ou des matériaux approvisionnés doit être précédée de leur inventaire consigné dans le PV de saisie (les frais de l'opération sont imputables sur le chapitre budgétaire des frais de justice).

2.1.2 La sécurité des personnes et des biens

Dans les cas de travaux sans autorisation ou avec une autorisation suspendue par le juge administratif, le maire, ou le préfet par substitution, peut ordonner des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens. Leur exécution peut être à la charge du contrevenant (art. L. 480-2 ali. 10 du code de l'urbanisme).

2.1.3 Sanction de l'inobservation de l'AIT

L'inobservation de l'ordre d'interrompre les travaux, quelle que soit l'autorité dont il émane, constitue un délit réprimé par l'article L. 480-3 du code de l'urbanisme. Les personnes visées à l'article L. 480-4 alinéa 2 (utilisateurs du sol, bénéficiaires des travaux, architectes, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux) s'exposent alors à une peine de prison de trois mois et/ou à une amende de 75000 euros. Cependant, le juge ne peut prononcer de démolition ou de remise en état dans cette hypothèse⁴⁶.

2.1.4 Mettre fin aux mesures coercitives

Des moyens coercitifs privés de base légale constituent une voie de fait, entraînant la responsabilité de l'Etat devant le juge judiciaire. Aussi le maire doit-il revenir sur les mesures d'exécution de l'AIT et y mettre fin dès lors que celui-ci perd ses effets, pour des raisons qui sont expliquées ci-dessous.

2.2 - Fin de l'interruption des travaux

L'AIT devient naturellement caduc dès lors que les travaux ont été mis en conformité ou ont fait l'objet d'une autorisation de régularisation⁴⁷.

La fin de l'interruption des travaux peut également être le résultat d'un contentieux et naître de la décision d'une autorité compétente, tel que le préfet, le juge judiciaire ou administratif.

2.2.1 Retrait de l'AIT par le préfet

L'AIT est un acte pris au nom de l'Etat. C'est donc la responsabilité de ce dernier qui serait engagée si l'AIT s'avérait illégal⁴⁸.

Aussi le préfet qui exerce un contrôle hiérarchique est compétent pour demander le retrait de l'AIT auprès du maire qui en est l'auteur, et à défaut peut le retirer de sa propre autorité, comme pour tout arrêté illégal⁴⁹.

2.2.2 Fin de l'AIT prononcée par l'autorité judiciaire

L'AIT se fonde sur une infraction à l'urbanisme. Celle-ci constitue un délit qui va faire l'objet d'une procédure pénale dès la transmission du procès-verbal au ministère public. L'existence de l'AIT est alors

46 Cass. crim. 18 mai 2005, req. 004-84.950

47 CE 1er décembre 1976, *Garnier*, req. 00158

48 CE 10 juin 1994, *B.N.P.*, req. 80108 ; CE 14 décembre 1981, *SARL Europea, Homes*

49 CE 16 novembre 1992, *Ville de Paris*

dépendante de l'autorité judiciaire.

Le pouvoir de mainlevée ou de maintien de l'AIT du juge pénal

L'autorité judiciaire (juge d'instruction ou tribunal correctionnel) peut à tout moment, d'office ou à la demande du maire, du préfet ou du bénéficiaire des travaux, prononcer la mainlevée totale ou partielle ou le maintien des mesures d'interruption des travaux prononcées tant par les autorités administratives que judiciaires (art. L. 480-2, ali.4 du code de l'urbanisme).

La demande de mainlevée n'est soumise à aucune forme particulière. En pratique, le constructeur peut demander la mainlevée de l'arrêt par la voie d'une citation directe à l'encontre de l'autorité administrative, auteur de l'arrêt d'interruption, devant le tribunal correctionnel. Elle doit être justifiée, car réservée aux cas de nécessité impérieuse mettant en péril l'opération, comme la mise hors d'eau du bâtiment⁵⁰. La mainlevée rend sans effet l'AIT, qui ne peut plus recevoir d'application⁵¹.

Le devenir de l'AIT suite à la suite de la décision du juge pénal :

- Classement sans suite de l'affaire : Le procureur décide qu'aucune poursuite pénale ne sera engagée (art. 40 du code pénal) et informe le maire ou le préfet du classement sans suite de l'affaire. Après réception de l'avis de classement de l'infraction, le maire doit retirer l'AIT sans délai (art. L. 480-2 alinéa 6 du code de l'urbanisme)⁵².

- Non-lieu ou relaxe : La décision de non-lieu intervient alors qu'une poursuite pénale est engagée et que le juge d'instruction estime d'après les éléments de l'enquête que la procédure ne doit pas aller plus avant. La relaxe (ou "acquiescement") est une décision de justice prononcée quand la preuve de la culpabilité du prévenu n'a pas été établie au cours du procès. Contrairement au classement sans suite, le non-lieu ou la relaxe entraîne la caducité de l'AIT, et celui-ci n'a donc plus d'effets (art. L480-2 al.5 du code de l'urbanisme)⁵³. Le maire est avisé de la décision, et doit en assurer "le cas échéant" son exécution. Il n'a pas l'obligation de retirer l'arrêt, mais celui-ci n'ayant plus d'effets, il est recommandé de le faire dans un but de bonne administration. Celui-ci étant "dépourvu de base légale", il sera systématiquement annulé par le juge administratif⁵⁴.

2.2.3 Annulation de l'AIT par le juge administratif

Les référés

Les référés sont des procédures rapides justifiées par l'urgence de la situation. La plus courante est le "référé-suspension" où il est demandé au juge de suspendre l'interruption des travaux en attendant la décision du tribunal administratif sur une requête en annulation. Le juge des référés n'a qu'un mois pour se prononcer, mais il n'ordonnera la suspension de l'exécution de l'AIT que si deux conditions sont réunies : l'urgence et un doute sérieux sur la légalité de l'acte.

L'urgence est établie, par exemple, si l'abandon des travaux risque d'entraîner des dégradations⁵⁵. Mais le requérant ne peut se prévaloir d'une urgence qu'il a créée de lui-même⁵⁶.

Les autres référés sont le référé-liberté et le référé-conservatoire. Le premier, qui répond à "l'atteinte grave et manifestement illégale" d'une liberté fondamentale n'a pas normalement vocation à s'appliquer pour l'AIT, sauf exceptions (par exemple : des scellés apposés à l'entrée d'un local commercial⁵⁷). Le référé-conservatoire peut éventuellement être employé dans l'hypothèse où les travaux de construction se poursuivent malgré la suspension du permis de construire.

Le juge des référés peut alors ordonner au maire de faire dresser un procès-verbal de l'infraction, de prendre un AIT et d'en transmettre copie au ministère public⁵⁸.

Le recours en excès de pouvoir

50 Cass. crim. 5 mai 1981, req. 81-90615

51 CAA Paris, 27 novembre 2001, *Cne de Soisy-sous-Montmorency et a.*, req. 00PA00468 et 00PA00486

52 CE 23 juin 2004, *Ministère de l'Équipement c/SCI Severine*, req. 238438

53 CE 16 avril 1982 *Min. Environnement et cadre de vie c/ Germond*, req. 25057

54 CAA Lyon, 30 décembre 1994, *M.E.T.T. c/ Van Rosengarten* ; CE 22 juillet 1994, *Baillère*)

55 CE 3 mai 2002, *Frontoni*, req. 240853

56 TA Bastia, 15 juin 2002, *M. et Mme Correira Barosso de Carvalho*

57 CE 23 mars 2001, *Sté Lidl*, req. 231559

58 CE 6 février 2004, *M. Master*, req. 256719

Le recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif vise à annuler l'AIT pour illégalité. Un requérant a deux mois pour le former à compter du jour où l'arrêté lui a été notifié (art. R. 421-1 du code de justice administrative).

L'AIT est un acte administratif faisant grief et donc susceptible de faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir⁵⁹. De même pour le refus de prendre un AIT⁶⁰.

Les conditions habituelles de recevabilité d'un recours contentieux s'appliquent (intérêt à agir etc.)⁶¹.

Comme vu précédemment, le juge va vérifier l'existence d'un procès-verbal, mais il n'en contrôle pas la légalité⁶².

Seul le juge administratif est compétent pour annuler l'AIT⁶³. Mais il est tenu par l'autorité de la chose jugée au pénal. Le reclassement, le non-lieu ou la relaxe amènent ainsi le juge administratif à conclure à la nullité de l'AIT, parce qu'il est lié à la qualification juridique des faits effectuée par le juge pénal. Celui-ci peut estimer que les travaux en cours ne constituent pas une infraction⁶⁴, voir même juger que l'AIT est illégal⁶⁵.

Il est donc particulièrement recommandé de suivre attentivement le cours de la procédure pénale, en vue d'un retrait de l'AIT ou d'une défense en excès de pouvoir, voire en responsabilité.

La responsabilité de l'Etat

Un particulier qui aurait subi un préjudice certain et direct causé par une faute de l'administration née de l'interruption des travaux, peut la poursuivre pour être dédommagé, devant le juge judiciaire (pour voie de fait) ou le juge administratif (recours de plein contentieux). Cette éventualité doit encourager la circonspection devant la prise d'un AIT.

Quant à l'existence d'une faute, si le juge pénal a constaté qu'aucune infraction n'avait été commise, l'interruption des travaux se trouve frappée d'une illégalité fautive et engage la responsabilité de l'Etat⁶⁶.

Pour ce qui est du préjudice, il peut par exemple consister en la détérioration du bâtiment et des troubles dans les conditions d'existence résultant des diverses procédures que l'intéressé a dû engager pour faire valoir ses droits tant devant la juridiction judiciaire que devant la juridiction administrative⁶⁷.

Recours en révision, appel et cassation

Le maire qui a pris l'AIT ayant agi comme agent de l'Etat, la commune n'est pas habilitée pour interjeter appel ou se pourvoir en cassation, cette décision appartenant au ministère⁶⁸.

59 CE 3 janvier 1975, *SCI Cannes Bénéfiat*

60 CE 9 mai 2001, *M. et Mme Delivert*, req. 213076

61 CAA Nantes, 4 décembre 2001, *SCI de l'ancien convent Coquillière*, req. 97NT02583 et 97NT02774

62 CE 20 février 2002, *Plan*, req. 235725

63 CE 10 juin 1966, *Veuve Perrucot*

64 CAA Paris, 19 décembre 1997, *Bianchi Robert*, req. 95PA03297

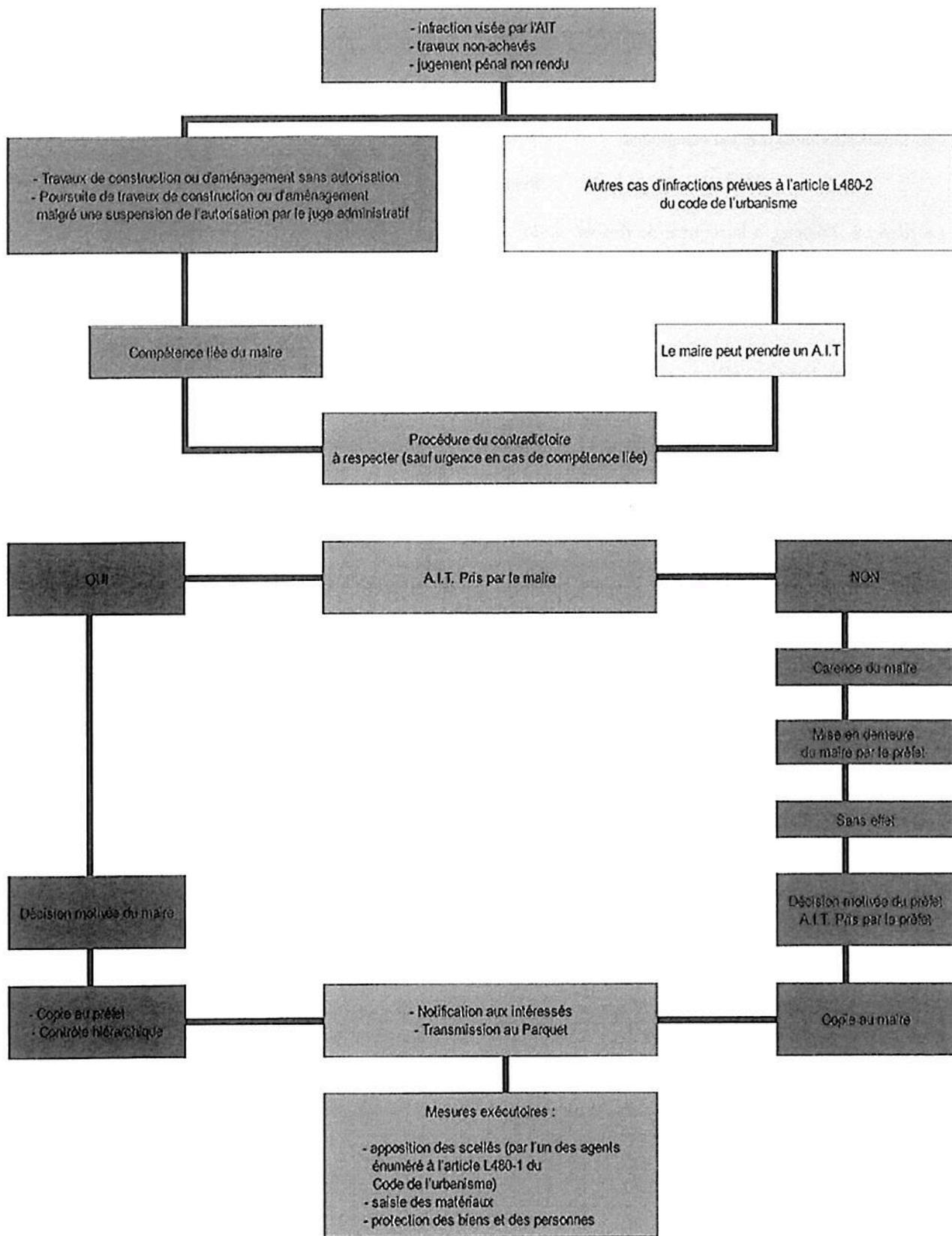
65 CE 3 janvier 1975, *SCI foncière Cannes-Bénéfiat et a.*

66 TA Nice, 27 janvier 2005, *SCI Les Hautes Terres c/ l'Et*, req. 9902054

67 TA Nice 23 mai 2002, *M.Bo c/ Préfet des Alpes-Maritimes et Cne de Saint-Jean-Cap-Ferrat*, req. 9447 et 985323

68 CE 10 décembre 2004, *Cne de Toulon c/ Mme Bouchet*, req. 266424

SCHEMA DE L'ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAIL (A.I.T)



Modèle de procès-verbal de constatation d'infraction à la législation sur l'urbanisme

PROCES-VERBAL DE CONSTATATION

Je, soussigné (e), (*prénom, nom et grade*), agent de (*police judiciaire, de la Direction Départementale des Territoires de, de la commune de ...*), ayant prêté serment et porteur de ma commission, rapporte les opérations suivantes que j'ai effectuées

(Préambule)

Le (*date*) à (*l'heure*), à la requête de (*préfet, maire, DDT, plainte d'un tiers...*), certifie m'être présenté chez (*prénom, nom, état civil, profession ou qualité du ou des propriétaires – s'il est possible d'obtenir ces renseignements*) domicilié à (*adresse précise*) ou (*en vue d'un terrain situé ... appartenant à ...*)

(Constatactions)

Rendu sur les lieux, (*indiquer si d'autres personnes étaient présentes lors du constat, chef de chantier, architecte...*)

- soit "en la présence du propriétaire et avec son assentiment écrit (P.J.)",
- soit "à partir de la parcelle voisine et avec l'assentiment du propriétaire (P.J.)",
- soit "en l'absence du propriétaire et à partir de la voie publique",

j'ai constaté (*description des faits matériels constitutifs de l'infraction*)...

- Dimensions des constructions, SHON
 - Distance par rapport aux limites séparatives et à la voie publique
 - Description de la construction (aspect neuf ou ancien, nombre d'étages, matériaux employés, état d'avancement des travaux, etc....)
 - Destinations actuelle et/ou future du bâtiment
 - Co-visibilité avec un MH ou périmètre site inscrit
 - Comparaison avec ce qui a été fait et ce qu'autorise le POS / PLU
 - Présence de boîtes aux lettres, sonnettes
 - Description du panneau d'affichage
- etc.....

Sont joints au présent procès-verbal : (*indiquer toutes les pièces jointes*)

1. nombre de photographie
2. extrait document d'urbanisme (PLU, carte communale) ou autre (PPR)
3. relevé cadastral
4. autorisation écrite du propriétaire
5. dossier de permis de construire si travaux non conformes

(Clôture du procès-verbal)

Les faits constatés et rapportés ci-dessus constituent des infractions aux articles (...) du code de l'urbanisme, et une infraction au règlement de la zone (...) du POS/PLU, notamment les articles (...), infractions prévues et réprimées par les articles (...) du code de l'urbanisme.

J'en dresse procès-verbal à l'encontre de (*personnes physiques et/ou morales*) demeurant.....

Fait et clos le ...

L'agent verbalisateur,

Modèle d'arrêté ordonnant l'interruption des travaux

(en-tête)

ARRETE n°...
Arrêté interruptif de travaux

Le maire de la commune de ...

(visa)

(Il est indispensable, à peine de nullité, que l'arrêté précise la ou les dispositions législatives ou réglementaires qui ont été violées ; respecter la hiérarchie des normes dans leur présentation)

VU l'article L. 2212-1 du code général des collectivités territoriales

VU le code de l'urbanisme / du patrimoine / de l'environnement, articles...,

L'article L. 480-2 du code de l'urbanisme peut toujours être cité, les autres selon les circonstances :

-travaux effectués sans autorisation : L. 480-4 associé à L. 421-1 (permis de construire) ou L.421-2 (permis d'aménager) ou L.421-3 (permis de démolir) ou L 421-4 (déclaration préalable)

-travaux effectués en violation du Règlement National d'Urbanisme : L. 111-1, R. 111-1, L 160-1

-travaux effectués en violation du POS/PLU : L 123-1 et L 160-1

-des articles du code du patrimoine ou de l'environnement peuvent également être cités (protection des monuments historiques, zone classée etc.)

VU loi...

VU décret...

VU arrêté, règlement local d'urbanisme (POS, PLU..) ou autre document d'urbanisme réglementaire

VU le procès-verbal d'infraction dressé le ... par ...

(sauf urgence : rappel de la procédure contradictoire)

VU la lettre du contradictoire du ... réceptionnée le ... par M ... l'invitant à produire ses observations dans un délai de ...

VU les observations produites par M ou l'absence de réponse de l'intéressé

(considérants)

CONSIDERANT que *(selon le cas, description des travaux et état d'avancement précis)*

Exemples :

-qu'une construction à (commune, localisation exacte) a été entreprise sans permis ;

-que, malgré le refus de permis de construire, les travaux de construction de l'immeuble projeté à (commune, localisation exacte) ;

-que les travaux entrepris à (commune, localisation exacte), objet du permis de construire n° ... délivré le ... par le Maire / le Préfet de ne sont pas conformes au permis de construire délivré

-que les travaux entrepris à (commune, localisation exacte), objet du permis de construire n°... délivré le ... par le Maire / le Préfet de ..., sont poursuivis malgré la décision de sursis à exécution prononcée par (le

tribunal administratif, la cour administrative d'appel, le Conseil d'Etat) en date du

CONSIDERANT que les travaux en cours sont exécutés (*selon le cas, normes qui n'ont pas été respectées*) :

Exemples :

- en violation de l'article (*ou des articles*) du règlement national d'urbanisme applicable à la commune...
- en violation de l'article ... du PLU/POS rendu public ou approuvé le ...
- en violation des dispositions du règlement ou du cahier des charges du lotissement où se situe la parcelle en question, approuvé le ... (*préciser les dispositions violées*)
- dans le périmètre de protection de ... (*site ou monument classé ou inscrit à l'intervention supplémentaire, indiquer la date de la mesure*), sans que l'avis des services du ministère des Affaires culturelles (*ou de l'Architecte des Bâtiments de France*) ait été donné.

(si situation d'urgence justifiant de déroger à la procédure contradictoire)

CONSIDERANT que lesdits travaux sont de nature à : (*justifier de l'urgence en évoquant le préjudice particulier si une telle mesure n'était pas prise en temps utile*)

Exemples :

- à favoriser le mitage dans la zone (*pour une construction non compatible avec celles autorisées en zone NC*)
- à porter atteinte grave à la libre circulation des personnes (*pour obstacle au droit de passage sur une servitude de passage des piétons le long du littoral*)
- à porter atteinte grave et irréversible à l'environnement (*pour coupe ou abattage d'arbres en EBC*)
- à porter une atteinte grave au caractère historique et esthétique des lieux (*pour construction sans autorisation dans un secteur sauvegarder*)

(si situation de compétence liée, conformément à l'article L.480-2 alinéa 10, par exemple en cas d'absence d'autorisation exigée)

CONSIDERANT que l'article L. 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme fait obligation d'interrompre lesdits travaux.

CONSIDERANT qu'il est de l'intérêt général que les travaux soient interrompus.

CONSIDERANT que les travaux ne sont pas interrompus.

(dispositif)

ARRETE :

Article 1 :

La ou les sociétés, M. ou Mme ... (*utilisateurs du sol, bénéficiaires des travaux, promoteurs, architectes, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution des travaux*) demeurant à ... sont mis en demeure de cesser immédiatement les travaux de construction entrepris sur un terrain cadastré ... situé (*localisation des travaux*).

Article 2 :

Toutes autorités de police ou de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêt.

Article 3:

Le présent arrêté sera notifié à ... (*les mêmes que l'article 1er*) par lettre recommandée avec demande d'avis

de réception ou contre décharge.

Article 4 :

Copie de cet arrêté sera transmise sans délai à :

– M. le Préfet de ...

– M. le Procureur de la République près le T.G.I de ...

Fait leà

Le Maire,
(signature du Maire et sceau de la Mairie)

Avertissement

Le non respect de la mise en demeure prévue à l'article 1er du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'article L. 480-3 du code de l'urbanisme, sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises en application de l'article L. 480-2-7° du même code, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et, s'il y a lieu, à l'apposition des scellés.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou contentieux auprès du tribunal administratif compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification.

**ANNEXE 2 : DEMANDE DE RACCORDEMENT AU RESEAU ELECTRIQUE PAR
DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS INCONSTRUCTIBLES**



PRÉFET DE LA GIRONDE

Bordeaux, le 28 JAN. 2015

Cabinet du préfet

Le préfet de la région Aquitaine,
Préfet de la Gironde,

à

Monsieur Thierry GIBERT
Directeur des réseaux électriques Aquitaine
Nord - ERDF

OBJET : demandes de raccordement au réseau électrique par des propriétaires de terrains inconstructibles

Depuis plusieurs années, le département de la Gironde connaît un phénomène d'installation de familles et de construction d'habitats souvent précaires sur des terrains généralement inconstructibles. En pratique, des terrains inconstructibles (situés en zone naturelle ou agricole) sont vendus à ces familles sans que l'autorité municipale n'ait les moyens d'intervenir. Une fois ces terrains acquis, les propriétaires sollicitent un raccordement au réseau électrique qui, bien que ne pouvant être légalement que provisoire dans le cas des terrains inconstructibles, tend de fait à devenir définitif.

Dans ce contexte, plusieurs maires du département rencontrent des difficultés lorsqu'ils sont saisis par ces nouveaux propriétaires d'une demande d'avis sur le raccordement de leur terrain au réseau électrique, difficultés auxquelles la pratique d'ERDF pourrait permettre de répondre.

Je vous rappelle le cadre juridique qui fixe les pouvoirs du maire en matière de raccordement aux réseaux pour des terrains inconstructibles :

a. En cas de demande de raccordement provisoire

Lorsqu'il s'agit d'une demande de raccordement provisoire – dont la durée ne peut excéder trois mois – le maire ne peut pas s'y opposer, même si la construction ou l'installation est illégale (CE, 9 avril 2004, Commune de Caumont-sur-Durance), sauf dans deux hypothèses :

- si le terrain expose ses occupants à un risque d'une particulière gravité pour leur vie ou leur intégrité physique, ce qui est le cas des terrains situés en zone rouge dans les plans de prévention des risques.
- si cette demande de raccordement provisoire concerne un terrain sur lequel l'occupant a élu domicile. Sur ce point, l'inscription des enfants à l'école pour une année scolaire entière avec communication d'une adresse permanente ou encore la présence d'une boîte aux lettres constituent des éléments pouvant indiquer une probable installation définitive.

b. En cas de demande de raccordement définitif

Au-delà de trois mois ou lorsqu'il s'agit d'une demande de raccordement définitif, le code de l'urbanisme (article L.111-6) interdit tout raccordement définitif si la construction ou l'installation méconnaît les règles d'urbanisme. Dès lors, le maire est fondé à s'opposer au branchement définitif et le gestionnaire de réseau, sur réquisition du maire, est tenu de refuser ce raccordement.

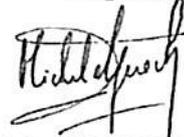
La mise en œuvre de ces dispositions suppose une meilleure articulation entre vos services et les communes. Aussi, je vous demande de veiller à ce que les demandes de raccordement provisoire n'excèdent pas une durée de trois mois. En outre, il vous appartient, pour les demandes de raccordement provisoire, de vous assurer auprès des mairies qu'elles ne concernent pas des terrains situés en zone rouge du plan de prévention des risques et, pour les demandes de raccordement définitif, d'en informer les maires afin qu'ils puissent s'y opposer en cas d'installation ou de construction réalisée en méconnaissance des règles d'urbanisme.

Je vous remercie de bien vouloir rappeler ce cadre juridique à vos services pour permettre sa mise en œuvre en lien étroit avec les communes.

Par ailleurs, j'informe les maires du contenu de ce courrier.

Merçi de votre concours

Le préfet,



Michel DELPUECH

