

Procès verbal d'infraction
Au code de l'urbanisme
N°

Vu les articles _____ du code de l'urbanisme;

Vu les articles 28 et 431 du code de procédure pénale.

Je soussigné _____ à _____ ayant prêté serment devant le Tribunal _____ et porteur de la commission n° : _____ (Cf Annexe 12), rapporte ce qui suit :

Le _____ à _____ heures.

L'an deux mille vingt-et-un et le seize Juin à quatorze heure(s) zero minute(s). (Cf Annexe5)
Je me suis transporté(e), accompagné(e) de _____ sur l'unité foncière cadastrée (Cf Annexes 1 et 2) située sur la commune de _____ à :

(Propriétaire) (Cf Annexe 4)

Le contrôle prévu a été effectué de l'intérieur de la propriété, en présence et avec l'assentiment de (Cf Annexe 6)

(Propriétaire)

Préambule :

Monsieur _____ est exploitant agricole en qualité d'éleveur bovin depuis le _____ (Cf Annexe 12).

Le hangar agricole était utilisé comme salle de réception dans le cadre des activités de tauromachie par l'ancien propriétaire (Cf Annexe 15 - Photo 20)

Le propriétaire a entrepris des travaux de démolition du hangar agricole en bois qui aurait subi d'importants dégâts au niveau de la toiture suite à des intempéries (Cf Annexes 14 - Page 2 et Annexe 15 - Photo 19).

L'objectif était de reconstruire sur la même emprise (Cf Annexe 15 - Photo N° 8) le même type de bâtiment avec une ossature en bois et des façades recouvertes d'un bardage en bois type "Douglas" afin d'intégrer le bâtiment dans l'environnement (Cf Annexe 14 - Page 6).

Les travaux de reconstruction du bâti ont fait l'objet d'un refus de la part du service urbanisme de la mairie de _____ suite à la demande de permis de construire (PC) déposée en mairie par Monsieur _____, réceptionnée le _____ en mairie et enregistrée sous le N° _____ (Cf Annexe 13)

L'intérêt de cette demande de Permis de construire (PC) était de régulariser la situation du fait que les différents travaux de reconstruction étaient déjà bien engagés avant le dépôt du PC en mairie.

Monsieur [redacted] a démolé le bâtiment initial qui était un hangar agricole en bois qui comportait six ouvertures sur la façade Ouest (Portes vitrées et fenêtres) et une ouverture sur la façade Nord - Ouest (porte vitrée), soit un total de sept ouvertures.

Le bâtiment reconstruit comporte un ensemble de douze ouvertures de dimensions différentes et positionnées différemment par rapport aux ouvertures prévues sur la demande de PC :

- Quatre ouvertures sur la façade Nord - Est au lieu des trois prévues sur la demande de PC, (Cf Annexe 15 - Photo 17)
- Quatre ouvertures sur la façade Sud - Ouest dont une porte-fenêtre en remplacement d'une fenêtre étroite prévue sur la demande de PC, (Cf Annexe 15 - Photo 17)
- Une ouverture sur la façade Sud - Est au lieu des deux prévues sur la demande de PC, (Cf Annexe 15 - Photo 18)
- Trois ouvertures sur la façade Nord - Ouest au lieu des trois prévues sur la demande de PC. (Cf Annexe 15 - Photo 18).

J'ai constaté ce qui suit :

- La présence de deux compteurs EDF à l'entrée de la parcelle (Cf Annexe 15 - Photo 1)
- La présence de différents matériels de chantier (tractopelle, chargeur, remorque, godet ... (Cf Annexe 15 - Photo 15)
- La présence d'un local technique construit en parpaings de dimensions 2,00 m de long par 1,50 m de largeur et une hauteur au faîtage comprise entre 2,40 m (pan de mur le plus haut) et 2,10 m (pan de mur le plus bas) , soit une emprise au sol de 3,00 m². La toiture est constituée de plaques ondulées en fibrociment. (Cf Annexe 15 - Photo 2). Le local abrite une pompe de forage pour l'alimentation en eau du bâti.

Selon le propriétaire, l'assainissement des eaux usées est assurée par l'implantation d'une fosse septique toutes eaux d'une capacité de 3 000 litres ainsi que d'une zone d'épandage enterrée à faible profondeur sur la partie Nord de la parcelle (Cf Annexe 7) soit à une vingtaine de mètres du bâti reconstruit (façade Nord - Ouest). (Cf Annexe 15 - Photo 9)

- Une construction en cours d'achèvement d'une emprise au sol de 135,59 m² selon les pièces graphiques du permis de construire N° [redacted] refusé par la mairie de [redacted] : (Cf Annexe 13) et 129,28 m² mesurés sur le terrain lors de la visite terrain du [redacted] Cf Annexe 15 - Photos 4 à 7):

- Sur la façade Sud - Est de 9,60 m de long et une hauteur au faîtage de 2,70 m en bordure de tuiles (Cf Annexe 15 - Photo 4) : une fenêtre coulissante en aluminium de couleur gris anthracite (RAL 7016) à deux vantaux de dimensions Longueur : 2,40 m x Hauteur : 2,00 m.

- Sur la façade Sud - Ouest de 16,55 m de long (7,40 m + 9,15 m), un retour de 4,00 m de largeur et une hauteur au faîtage de 2,70 m en bordure de tuiles (Cf Annexe 15 - Photo 5), j'ai constaté la présence de cinq ouvertures correspondantes à :

* Une baie vitrée coulissante en aluminium de couleur gris anthracite (RAL 7016) à deux vantaux de dimensions Longueur : 2,64 m x Hauteur : 1,80 m

* Une porte d'entrée en aluminium de couleur gris anthracite (RAL 7016) de dimensions Largeur : 0,95 m x Hauteur : 2,20 m

* Une fenêtre coulissante en aluminium de couleur gris anthracite (RAL 7016) à deux vantaux de dimensions Longueur : 2,60 m x Hauteur : 1,10 m

* Deux baies vitrées coulissantes en aluminium de couleur gris anthracite (RAL 7016) à deux vantaux de dimensions Longueur : 2,40 m x Hauteur : 2,00 m

- Sur la façade Nord - Ouest de 5,60 m de long et une hauteur au faîtage de 2,70 m en bordure de tuiles (Cf Annexe 15 - Photo 6) : deux fenêtres coulissantes en aluminium de couleur gris anthracite (RAL 7016) à deux vantaux de dimensions Longueur : 1,05 m x Hauteur : 0,95 m pour la première ouverture et de dimensions : Longueur : 1,05 m x Hauteur : 0,75 m pour la seconde ouverture.

- Sur la façade Nord - Est de 16,55 m de long et une hauteur au faîtage de 2,70 m en bordure de tuiles (Cf Annexe 15 - Photo 4) : quatre fenêtres en bois de couleur claire type "Pin Douglas" à un vantail de dimensions Longueur : 1,25 m x Hauteur : 0,50 m.

Le bâti, construit avec une ossature constituée de poutres en bois de grosse section et de forme carrée (Cf Annexe 15 - Photos 10 à 13) , comprend également une charpente en bois à quatre pans (partie Est du bâti) et à un pan (toit plat pour la partie Ouest du bâti) supportant une toiture composée de tuiles en terre cuite type canal de couleur claire, vieilles et de ton paille.

Il est à noter que le permis de construire déposé en mairie prévoyait une toiture à deux pans pour la partie Ouest du bâti (Cf Annexe 14 - Page 5 : façade Nord-Ouest et page 6). Toutes les façades sont recouvertes d'un bardage en bois type "Douglas" et de teinte naturelle. (Cf Annexe 15 - Photos 3 à 8).

L'accès principal du bâti s'effectue par la porte d'entrée (Cf Annexe 15 - Photo 5) aboutissant sur un hall d'entrée qui dessert deux secteurs de vie bien identifiés représentés par une "partie nuit" (côté Ouest) et une "partie jour" représentée par la pièce principale (côté Est).

La répartition des pièces est ainsi établie : (Cf Annexe 15 - Photo 16)

- La partie Ouest du bâti d'une surface au sol de 41,44 m² comprend un hall d'entrée desservant la "partie nuit" soit une première chambre possédant sa propre salle d'eau (Cf Annexe 15 - Photo 14), un WC séparé et une deuxième chambre comprenant également sa salle d'eau.

Il est à préciser que Monsieur [redacted] s'est opposé à ce que je puisse effectuer des photos de cette partie nuit, c'est la raison pour laquelle une seule photo est disponible dans le rapport du procès-verbal d'infraction. Les photos des deux salles d'eau, du WC et de la deuxième chambre sont absentes.

- La partie Est du bâti comprend une pièce principale ouverte d'une surface de 87,84 m² comprenant un coin cuisine équipé de meubles bas et divers appareils électroménagers (plaques de cuisson, hotte d'aspiration, lave-vaisselle ...).

Le reste de la pièce correspond le salon et séjour. La charpente est apparente dans l'ensemble de la pièce (Cf Annexe - Photos 10 à 13)

La définition, l'aménagement et l'équipement des différentes pièces démontrent que la reconstruction de ce bâti correspond aujourd'hui à un bâtiment à usage d'habitation, à savoir que la construction d'une piscine (8 m x 4 m) était également envisagée dans le permis de construire enregistré sous le N° [redacted] (Cf Annexe 14 - Page 1)

Attendu que :

- 1) La démolition du hangar agricole a été réalisé sans demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de démolir).
- 2) La parcelle est située en zone A (agricole) du plan local d'urbanisme approuvé le 11/01/2013 (Cf Annexes 8 et 10). Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend l'ensemble des surfaces agricoles utiles de la commune, en particulier les campagnes viticoles aux sein desquelles se localisent plusieurs domaines ou mas habités.

Cette zone est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le secteur A n'admet que les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les équipements publics d'infrastructure, les installations et ouvrages liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement, eaux pluviales...)
- Les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier.
- Les constructions de bâtiments d'exploitation destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés et nécessaires à l'exploitation, les installations spécialisées (serres de production, silos, brisa vents,...), les surfaces de vente des produits de l'exploitation (caveaux...), les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition que leur nécessité pour l'exploitation agricole et leur lien avec l'activité productive agricole soient justifiés et démontrés,
- L'aménagement d'une construction existante ou la construction nouvelle constituant le logement de l'exploitant ne sont admises qu'en respectant l'ensemble des conditions suivantes :
 - Lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier est démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive agricole (cave particulière, certains types d'élevage),
 - Lorsque l'exploitation agricole et les bâtiments agricoles préexistent sur le site,
 - Uniquement s'il s'agit d'une exploitation ayant une surface au moins égale à la Surface Minimale d'Installation (SMI) correspondante dans le département,
 - De ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher,
 - De ne pas dépasser un logement par exploitation

En dehors du logement de l'exploitant prévu à l'alinéa précédent,

La création de surfaces habitables résultant soit de changement de destination, soit d'extension des bâtiments existants, soit de constructions nouvelles, ne sont autorisés que à proximité immédiate des bâtiments existants et à destination des usages suivants :

- Chambre d'hôte, dans la limite de 5 chambres et 20 m² de surface destinée à cet usage par chambre,
- Table d'hôte, dans la limite de 60 m² de surface destinée à cet usage,
- Gîte rural dans la limite de 3 gîtes et 180 m² de surface destinée à cet usage au total à condition qu'il soit attenant au bâtiment existant,

- L'ensemble de ces constructions ne peut être réalisé sous forme d'habitation légère.

- 3) Par ailleurs, la commune de [] est dotée d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé le 05/09/2000 (Cf Annexe 11) qui classe la parcelle [] en zone rouge (R) (Cf Annexe 9) , secteur inondable soumis à un aléa fort pour le débordement fluvial où les enjeux sont forts, zone rouge très exposée correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale.

Le règlement du PPRI autorise les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et améliore la sécurité des personnes, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de la PHE.

- 4) Le bâtiment reconstruit par le propriétaire était à l'origine un bâtiment agricole qui est devenu après travaux un bâti à usage d'habitation.

Les faits rapportés ci-dessus constituent des infractions aux :

• Articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 du Code de l'urbanisme réprimées par les articles L.480-4 al.1, L.480-5, L.480-7 du Code de l'urbanisme - code natinf n° 341 UNE EXÉCUTION DE TRAVAUX NON AUTORISÉS PAR UN PERMIS DE CONSTRUIRE

• Articles L.610-1 al.1, L.151-2, L.151-8, L.151-9A42, L.152-1 et L.174-4 du Code de l'urbanisme réprimées par les articles L.610-1 al.1, L.480-4 al.1, L.480-5 et L.480-7 du Code de l'urbanisme - code natinf n° 4572 UNE INFRACTION AUX DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

• Articles L.562-5 par. 1, L.562-1, L.562-6 du Code de l'environnement réprimées par les Articles L.562-5, L.173-5, L.173-7 du code de l'environnement, articles L.480-4 al.1, L.480-5, L.480-7 du code de l'urbanisme - code natinf n° 22125 UNE CONSTRUCTION OU AMÉNAGEMENT DE TERRAIN NON CONFORME AU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

• Articles L.562-5 par. 1, L.562-1, L.562-6 du Code de l'environnement réprimées par les articles L.562-5, L.173-5, L.173-7 du code de l'environnement, articles L.480-4 al.1, L.480-5, L.480-7 du code de l'urbanisme - code natinf n° 22967 UNE CONSTRUCTION OU AMÉNAGEMENT DE TERRAIN DANS UNE ZONE INTERDITE PAR UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

• Articles L.562-5 par. 1, L.562-1, L.562-6 du Code de l'environnement réprimées par les articles L.562-5, L.173-5, L.173-7 du code de l'environnement , articles L.480-4 al.1, L.480-5, L.480-7 du code de l'urbanisme - code natinf n° 21910 UNE DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION NON AUTORISÉE PAR UN PERMIS DE DÉMOLIR

16 pièces annexées :

- Annexe 1 - Plan de situation
- Annexe 2 - Plan parcellaire - Extrait cadastral
- Annexe 3 - Suivi historique des aménagements de la parcelle AZ 103
- Annexe 4 - Relevé de propriété
- Annexe 5 - Lettre de convocation
- Annexe 6 - Autorisation d'accès à la propriété
- Annexe 7 - Plan synoptique de la parcelle cadastrée AZ 103
- Annexe 8 - Extrait du plan de zonage agricole (A) du PLU
- Annexe 9 - Extrait du plan de zonage PPRI - Plaine de l'Hérault
- Annexe 10 - Extrait du règlement du PLU - Zone agricole
- Annexe 11 - Extrait du règlement PPRI
- Annexe 12 - Attestation attribution d'un numéro EDE
- Annexe 13 - Extrait de la demande de permis de construire
- Annexe 14 - Extrait des pièces graphiques de la demande de permis de construire
- Annexe 15 - Reportage photographique
- Annexe 16 - Carte de commission

Je dresse le présent procès-verbal en double exemplaire à l'encontre de :

demeurant

en sa

qualité de Propriétaire

pour être transmis à Monsieur le Procureur de la République de BÉZIERS.

Fait et clos à _____, le

Signature :