



INFRACTIONS AU CODE DE L'URBANISME

FICHE PRATIQUE À DESTINATION DES AGENTS VERBALISATEURS

LE PROCÈS-VERBAL D'INFRACTION EN MATIÈRE D'URBANISME

Fondement des poursuites pénales, le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme doit respecter un certain formalisme pour que le tribunal correctionnel puisse condamner les auteurs des infractions qu'il relève. Respecter le formalisme requis vise donc à éviter, en toute fin de processus, la nullité d'une procédure.

Le procès-verbal d'infraction permet en outre aux différents intervenants de la procédure pénale, qui n'ont pas la faculté de se transporter sur les lieux, de bien saisir la situation sur le terrain. Les agents qui sont chargés de l'établir sont en effet les seuls au cours de la procédure pénale à avoir mené les constatations sur le terrain.

Afin que le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme soit valide et exploitable dans le cadre d'une procédure pénale, il doit contenir un certain nombre d'éléments, qui peuvent être classés en cinq parties, détaillées ci-après :

- première partie : l'en-tête ou préambule,
- deuxième partie : les constatations matérielles,
- troisième partie : les incriminations ou la qualification juridique des faits,
- quatrième partie : la clôture du procès-verbal d'infraction,
- cinquième partie : les annexes numérotées.

1) Première partie du procès-verbal : l'en-tête ou préambule

- date et heure de la visite
- identité du ou des agents qui procèdent à la visite avec mention de leur assermentation et de leur commissionnement
- lieu de la visite : adresse et références cadastrales
- conditions de la visite (article L. 480-17 du code de l'urbanisme) : extérieur de la propriété ou intérieur de la propriété

Si la visite s'effectue de l'intérieur d'une propriété, deux cas doivent être distingués :

=> s'il s'agit d'un domicile ou d'une construction comportant des parties à usage

d'habitation (y compris le jardin ou le terrain), il faut recueillir l'assentiment exprès et écrit de l'occupant pour pénétrer sur le terrain ou à l'intérieur des constructions ou installations. Si l'occupant ne sait pas écrire, l'agent verbalisateur l'indique dans son procès-verbal et précise qu'il a bien donné son assentiment oral à la visite ;

=> s'il s'agit de locaux professionnels : l'information préalable du procureur est nécessaire, car il peut s'opposer à la visite. Cette information peut être faite par courriel auprès du vice-procureur en charge de l'urbanisme.

2) Deuxième partie du procès-verbal : les constatations matérielles

- éléments de faits décrits de la façon la plus objective possible :
 - nature des ouvrages ou installations (terrasse, abri bois, caravane, etc.) et destination (logement, hangar agricole, etc.)
 - description précise des ouvrages et installations avec les dimensions (longueur, largeur, hauteur), la surface de plancher, l'emprise au sol ou tout élément permettant de calculer les dimensions
 - état de finition : construction en cours, construction achevée, raccordements, alimentation en eau, etc.
 - cas des caravanes et RML (*mobil home*) : préciser si les moyens de mobilité sont présents (roues, timon, etc.) et si possible la date de leur installation
- personnes susceptibles d'être poursuivies (nom, prénom, adresse, qualité)
- utilisateur du sol (locataire occupant sans titre), bénéficiaire des travaux (propriétaire par exemple), architectes, entrepreneurs, etc.
- personnes physiques et/ou personnes morales (avec leurs dirigeants/gérants)

3) Troisième partie du procès-verbal : la qualification juridique des faits et les incriminations

C'est ce qui permet de distinguer un procès-verbal d'infraction d'un simple rapport de constatations, d'un rapport d'information ou d'un état des lieux.

Il s'agit de :

- mettre en correspondance les faits constatés avec le texte qui définit l'infraction
- préciser le texte qui réprime cette infraction (définition des sanctions encourues) :
 - infraction aux règles de procédure (exemple construction sans permis de construire)
 - infraction aux règles de fond (exemple construction en violation du PLU)
- si possible préciser le code NATINF de l'infraction

Le tableau de synthèse des codes NATINF est annexé à la présente fiche pratique. Les NATINF peuvent également être recherchées au lien <https://natinf.srj.justice.ader.gouv.fr/>.

4) Quatrième partie du procès-verbal : la clôture du procès-verbal d'infraction

- date (elle peut être différente de celle de la constatation des faits)
- signature par le ou les agents qui ont procédé personnellement aux constatations. La signature doit permettre d'identifier le signataire.
- le cas échéant, paraphe de toutes les pages du procès-verbal et des annexes

5) Cinquième partie du procès-verbal : les annexes numérotées

- assentiment écrit de l'occupant lorsqu'il s'agit d'une habitation

- relevé de propriété de la ou des parcelles cadastrales
- plan de situation de la parcelle et plan de localisation des constructions, installations ou travaux sur cette parcelle s'il y a lieu (ceux en infraction et les autres)
- photos des constructions, installations ou travaux, dont photos d'ensemble, permettant de comprendre le positionnement des constructions, installations ou travaux les uns par rapport aux autres ou par rapport à des références visuelles (entrée de la parcelle, paysage arrière notable, etc.)
- évolution des constructions, installations ou travaux dans le temps (avec des vues satellitaires, des photos de précédentes constatations, etc.)
- documents d'urbanisme concernés : POS/PLU avec règlement (page de garde faisant apparaître la date d'approbation et de dernière modification, intégralité des dispositions de la zone concernée et, le cas échéant, dispositions générales lorsqu'elles sont utiles à l'affaire) et plan de zonage, carte communale avec plan de zonage
- plan de préventions des risques concernés le cas échéant
- pour les clôtures, démolitions, travaux sur la façade d'un bâtiment : délibération du conseil municipal qui a soumis les travaux à autorisation d'urbanisme s'il y a lieu
- pour les caravanes : éventuels arrêtés d'interdiction
- éventuelles autorisations d'urbanisme obtenues, arrêtés d'opposition ou de refus, arrêtés interruptifs de travaux, échanges de courriers avec le mis en cause
- autres informations utiles le cas échéant, si elles sont disponibles : les courriers préalables aux visites, les courriers des communes suite à des déclarations d'intention d'aliéner, les contrats de location, les actes de vente, les certificats de décès, etc.