



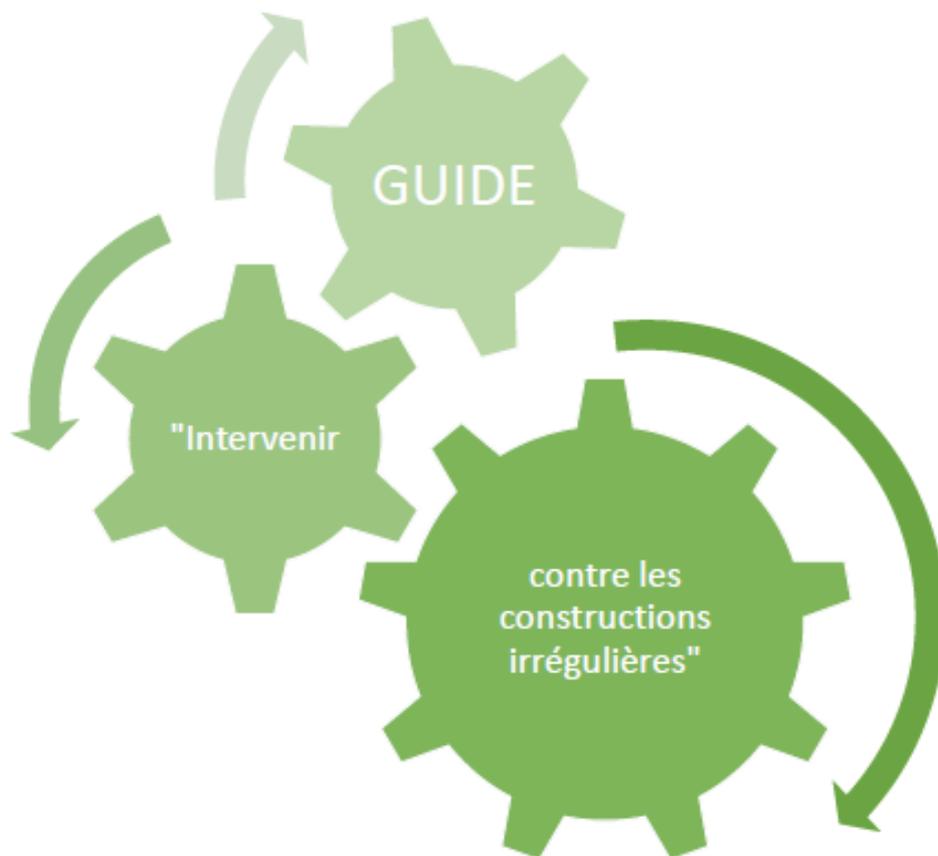
Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet d'Ille-et-Vilaine

Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine

Service Espace, Habitat et Cadre de Vie – Unité Police de l'Urbanisme et de la Publicité extérieure



e-mail: ddtm-contentieux-urba@ille-et-vilaine.gouv.fr

Qu'est-ce qu'une infraction d'urbanisme ?

Le droit de l'urbanisme comporte un volet pénal dont l'objectif est d'assurer le respect de l'application des règles générales du droit de l'urbanisme (Code de l'urbanisme), des règlements d'urbanisme locaux (PLU, POS, cartes communales) et des autorisations individuelles d'urbanisme accordées par l'autorité compétente (déclaration préalable de travaux, permis de construire, permis d'aménager, etc.)

Les travaux ou utilisation du sol exécutés en méconnaissance des règles d'urbanisme constituent une infraction pénale, contravention ou délit (il n'existe pas de crimes en matière d'urbanisme).

Le non-respect des règles d'urbanisme est sanctionné aux articles L160-1 et L480-1 à 13 du [code de l'urbanisme](#).

✓ cf. *tableau des infractions en annexe 1 de ce guide*
(Source : codes NATINF du ministère de la justice au 1^{er} avril 2016)

Qu'est-ce qu'une construction irrégulière ?

En matière de constructions irrégulières, deux grandes catégories d'infractions se distinguent :

- Les infractions aux **règles de procédure**. Relèvent de cette catégorie les travaux accomplis sans déclaration ou autorisation administrative préalable ou en violation de l'une ou l'autre, suivant le régime juridique applicable aux travaux. Ces infractions sont réprimées sur le fondement de l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme.

- Les infractions au code de l'urbanisme et/ou aux documents locaux d'urbanisme (**règles de fond**). Dans cette hypothèse, les travaux, réalisés ou non en application d'une déclaration ou autorisation d'urbanisme régulièrement accordée, contreviennent également **aux règles d'urbanisme applicables au terrain d'assiette des travaux litigieux**.

Une construction est irrégulière dans 4 hypothèses principales :

- ✓ Lorsque la construction a été édifiée sans déclaration/autorisation d'urbanisme préalable
- ✓ Lorsque la déclaration ou autorisation d'urbanisme a été obtenue mais n'a pas été respectée
- ✓ Lorsque la déclaration/autorisation obtenue a été retirée ou annulée et que, par suite, la construction entreprise sur le fondement de cet acte administratif n'a pas été régularisée.
- ✓ Lorsque la construction édifiée, soumise ou non à déclaration ou autorisation préalable, contrevient aux règles de *fond* en matière d'urbanisme

PRÉAMBULE

Dans l'exercice des attributions en matière pénale qui lui sont reconnues par le code de l'urbanisme, **le maire agit en qualité d'agent de l'État**.

Selon les dispositions de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, « lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 610-1 et L. 480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès verbal. Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public ».

L'autorité administrative doit, le cas échéant, prendre toute mesure conservatoire d'interruption des travaux, dans les conditions fixées par l'article L. 480-2 du même code. Les obligations imposées au maire s'imposent aux autres autorités de l'État et leur inaction éventuelle est susceptible d'engager la responsabilité administrative de l'État sur le fondement de l'article 40 du code de procédure pénale (CPP).

Cette responsabilité a été confirmée par le Conseil d'État (CE). Ce dernier a jugé que, dans l'exercice des attributions qui lui sont reconnues par le volet pénal du code de l'urbanisme, **le maire agit en qualité d'agent de l'État**, que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme local.

Ce guide est destiné à accompagner les Maires et leurs services pour les aider à exercer efficacement la police de l'urbanisme.

SOMMAIRE

I – Rappel des principes d’instruction des actes d’urbanisme

- 1.1 – Le dépôt de la demande
- 1.2 – La demande de pièces complémentaires

II – La constatation de l’infraction pendant la construction

- 2.1 – Le pouvoir de vérification sur place ou droit de visite
- 2.2 – Les modalités du contrôle sur place
- 2.3 – Le procès-verbal d’infraction
- 2.4 – L’arrêté interruptif de travaux (A.I.T.)

III – Les voies de recours après la construction

- 3.1 – La régularisation des travaux à l’initiative du maire
- 3.2 – La régularisation judiciaire des travaux
- 3.3 – Les sanctions pénales

ANNEXES :

- 1 - Exemples de travaux susceptibles d’entraîner une infraction
- 2 - Les voies d’action pénale et civile & prescriptions
- 3 - Compétence territoriale des deux TGI d’Ille-et-Vilaine (Rennes et Saint-Malo)
- 4 - PV d’infraction (modèle)
- 5 - Modèles constatations effectuées à l’intérieur d’une propriété privée (accord et refus)
- 6 - Exemple de courrier au contrevenant (information PV)
- 7 - Exemple de courrier au contrevenant (information AIT)
- 8 - Modèle de bordereau de transmission au procureur
- 9 - Modèle d’arrêté interruptif de travaux (AIT)
- 10 - Codes NATINF des infractions en matière d’urbanisme

I – Bref rappel des délais applicables en matière d’instruction des actes individuels d’urbanisme

1.1 Le dépôt de la demande

Aux termes de l’article R 423-3 à R 423-5 du code de l’urbanisme, la mairie enregistre la demande du pétitionnaire et lui délivre un récépissé de dépôt. Même si le dossier est manifestement incomplet, l’agent administratif doit quand même l’enregistrer. Dans cette hypothèse, il est possible d’informer oralement le pétitionnaire des lacunes constatées et du fait qu’il recevra un courrier lui précisant l’ensemble des pièces à fournir ou à compléter.

En matière d’autorisations individuelles d’urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d’aménager, permis de démolir), le code de l’urbanisme prévoit –sauf cas particuliers- la **naissance d’une décision implicite d’acceptation en l’absence de notification d’une décision expresse de l’administration dans le délai d’instruction** (Code de l’urbanisme, art. R. 424-1). Pour mémoire :

- ✓ Délai d’instruction de droit commun : 1 mois pour les déclarations préalables
- ✓ Délai d’instruction de base pour les demandes de permis de démolir et permis de construire une maison individuelle : 2 mois
- ✓ Délai d’instruction pour les autres demandes de permis de construire et les permis d’aménager : 3 mois

De nombreuses prolongations peuvent être appliquées aux délais d’instruction de droit commun, suivant la nature du projet.

1.2 La demande de pièces complémentaires

Une demande de pièces manquantes émanant du service instructeur (Code de l’urbanisme, art. R. 423-38 et suivants) et signée par le maire ou l’autorité compétente reçue dans le mois suivant le dépôt de la demande reporte le départ du délai d’instruction à la date de dépôt de la totalité des pièces demandées en mairie (complétude). L’article R. 423-39 précise qu’à défaut de production de l’ensemble des pièces dans un délai de trois mois, la demande fait l’objet d’une décision tacite de rejet.

C’est pourquoi, il est important de veiller à ce que le service instructeur propose à la signature du maire ou de l’autorité compétente les demandes de pièces complémentaires dans un délai permettant la réception du courrier par le pétitionnaire dans le délai de 1 mois fixé par le code de l’urbanisme.

La demande de pièces complémentaires ne peut concerner que les pièces obligatoires prévues par les articles R. 431-5 à R. 431-12 du code de l’urbanisme.

II – La constatation de l’infraction pendant la construction

2.1 - Le pouvoir de vérification sur place ou droit de visite :

L’exercice du pouvoir de police en matière d’urbanisme est assorti d’un droit de visite octroyé au préfet ainsi qu’ à l’autorité compétente (le maire et son adjoint à l’urbanisme, notamment).

L’article L. 461-1 du code de l’urbanisme dispose en effet que : « *Le préfet et l’autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l’urbanisme et assermentés, **peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu’ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques** se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l’accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication **peut aussi être exercé après l’achèvement des travaux pendant trois ans.** »*

2.2 - Les modalités du contrôle sur place

Le droit de visite est prévu à l’article L.461-1 du code de l’urbanisme. Pendant une durée de 3 ans après l’achèvement des travaux, il permet à l’autorité administrative compétente de visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications utiles, se faire communiquer des documents techniques.

Le droit de visite est toutefois encadré par l’article 432-8 du code pénal. Les agents assermentés ne peuvent exercer leur droit de visite et effectuer des constatations à l’intérieur d’une propriété sans l’accord préalable de l’occupant. Le domicile s’étend aux dépendances étroites et immédiates du lieu d’habitation comprise dans une même clôture : terrasse, jardin, balcon, cour, atelier, tentes, caravanes, etc.

Il est **indispensable de recueillir l’accord du propriétaire ou de l’occupant préalablement à toute visite** (cf. **annexe 5**). À défaut, une infraction de violation de domicile peut être imputée à l’agent administratif concerné, qui est susceptible d’engager sa responsabilité pour **faute personnelle**.

Néanmoins, l’accord du propriétaire n’est pas nécessaire dans le cas de construction inachevée ne constituant pas un domicile. Pour pénétrer sur un chantier de construction aux fins de constatations d’une infraction, les conditions suivantes sont cumulables :

- ✓ les travaux sont en cours (bâtiment non achevé)
- ✓ le propriétaire/occupant n’a pas encore établi son domicile dans la nouvelle construction (bâtiment non habitable)
- ✓ Lorsque le chantier est clos et interdit au public, l’assentiment du directeur de chantier ou gardien doit être recueilli afin de pénétrer sur le site (**un rappel des sanctions en cas d’obstacle à l’exercice du droit de visite est souhaitable**)

En application des dispositions de l’article L 480-12 du code de l’urbanisme, **quiconque fait obstacle à l’exercice du droit de visite est puni d’une amende d’un montant de 3750 €**. Une peine de 1 mois de prison est encourue. L’obstacle à l’entrée sur le terrain doit faire l’objet d’un PV à transmettre au procureur de la République.

À retenir :

- ✓ La constatation des infractions **depuis le domaine public** ne nécessite pas le recueil du consentement du propriétaire. Dans cette hypothèse, l'agent doit se garder de toute intrusion dans la propriété privée, même minime. Ainsi, par exemple, il est interdit de passer un appareil photo à travers le grillage du propriétaire, même si l'agent reste posté sur le trottoir.
- ✓ Le refus du propriétaire de pénétrer sur son terrain aux fins de constatations doit être consigné dans un procès-verbal à transmettre au procureur de la République.
- ✓ Le droit de visite peut être exercé durant trois ans à compter de l'achèvement des travaux sous condition de recueillir l'assentiment des occupants préalablement à la visite.

Bonne pratique : *Dans le cas où l'infraction n'est pas visible du domaine public, elle peut être constatée depuis une propriété voisine. Au préalable, il est nécessaire de recueillir le consentement du voisin par écrit. (cf. modèle en **annexe 5**)*

2.3 – Le procès-verbal d'infraction

Toute infraction aux règles d'urbanisme doit être constatée par l'établissement d'un procès-verbal dans un délai de trois ans suivant l'achèvement des travaux constatés sur le terrain (cf. article 8 du code de procédure pénale). Le PV constitue un obstacle à l'écoulement de la prescription pénale et permet de porter l'infraction à la connaissance du procureur de la République territorialement compétent (cf. **annexe 2** en matière de procédures et **annexe 3** sur la compétence territoriale des TGI d'Ille-et-Vilaine). Le procureur de la République dispose de l'opportunité de poursuivre l'infraction d'urbanisme dûment constatée, quand bien même celle-ci serait déjà régularisée.

Accessoirement, le PV permet d'inciter la personne mise en cause à démolir ou remettre en conformité avec le règlement d'urbanisme les ouvrages ou lieux constituant le siège de l'infraction pénale.

En l'absence de verbalisation dans les délais, c'est-à-dire dans les trois ans après la fin des travaux, les poursuites pénales ne peuvent plus être engagées. Toutefois, si l'infraction n'a pas été poursuivie ou a été classée sans suite par le procureur, des voies de recours alternatives subsistent (**Cf. annexe 2**).

2.3.1 La compétence en matière de constatation des infractions d'urbanisme

Les infractions sont constatées par les autorités visées aux articles L 480-1 du code de l'urbanisme. Les acteurs compétents en matière de constatation des infractions sont :

- ✓ Le maire ou ses adjoints, officiers de police judiciaire dans leur commune (art 16 du CPP)
- ✓ Les officiers et agents de police judiciaire (OPJ, APJ) relevant de l'article 16 du code de procédure pénale (police nationale et gendarmerie)
- ✓ Les fonctionnaires et les agents de la commune ou des services instructeurs du droit des sols des collectivités.

- ✓ Les fonctionnaires et agents de l'État assermentés et commissionnés à cet effet (Direction départementale de territoires et de la mer (DDTM))

2.3.2 Comment dresser un procès-verbal ?

Le procès-verbal peut être dressé à l'encontre des utilisateurs du sol, bénéficiaires des travaux (ce qui inclut les promoteurs), architectes, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution des travaux.

Le PV constitue le point de départ de la procédure pénale. Il doit respecter des conditions de forme et de fond minutieuses, afin d'éviter les irrégularités qui pourraient être soulevées par la partie adverse en cas de contentieux (cf. modèle de PV en **annexe 4**).

A retenir :

- ✓ Le PV doit viser les noms, prénoms et qualité de l'agent verbalisateur, l'indication des lieux et date de sa prestation de serment, l'heure, la date du constat. Le PV doit être revêtu de la signature de l'agent **ayant constaté personnellement les faits**.
- ✓ Le PV doit mentionner, *a minima*, les éléments **de fait** suivants : adresse et références cadastrales du terrain d'assiette des travaux litigieux ; règles d'urbanisme applicables (POS, PLU), servitudes d'utilité publiques (PPR, périmètre ABF...), nature de la construction et des matériaux ; dimensions, précises si possible, de la construction (l'usage d'un télémètre est recommandé) ; surface de plancher créé (le PV constitue le fait générateur de la taxe d'aménagement) ; état d'avancement de la construction, destination supposée.
- ✓ Le PV doit mentionner les éléments **de droit** suivant : le ou les textes d'urbanisme enfreints (fondement textuel de l'infraction), la qualification pénale de l'infraction qui en découle, le numéro NATINF attaché à l'infraction.
- ✓ Le PV est accompagné d'annexes : photos, relevé cadastral, extrait du document graphique et du règlement local d'urbanisme (POS, PLU).
- ✓ Le PV doit mentionner, le cas échéant, le refus du propriétaire de laisser entrer l'agent verbalisateur sur le terrain
- ✓ Le PV doit être transmis sans délai au Procureur de la République accompagné d'un bordereau d'envoi (cf. modèle en **annexe 8**) et, pour information, faire l'objet d'une copie dématérialisée à l'unité « Police de l'urbanisme » de la [DDTM35](#).
- ✓ Le PV n'a pas à être notifié au pétitionnaire. En outre, **il s'agit d'une pièce de procédure pénale non communicable par l'administration**. La communication du procès-verbal s'opère au bénéfice du contrevenant ou de son avocat **par l'intermédiaire de l'autorité judiciaire** dans les conditions prévues par l'article R. 155 2° du code de procédure pénale (réponse du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables publiée dans le JO Sénat du 17/01/2008 – page 104).
- ✓ **Le PV constitue un acte de procédure pénale préalable à l'édition d'un Arrêté Interruptif de Travaux (AIT)**

2.4 – L'arrêté interruptif de travaux (AIT)

Lorsque les travaux sur le terrain se poursuivent après transmission du procès-verbal au procureur de la République, il est possible d'enjoindre le mis en cause d'arrêter ses travaux en édictant un arrêté interruptif de travaux (AIT) en application des dispositions de l'article **L 480-2** du code de l'urbanisme (cf. **annexe 9**).

L'AIT peut être édicté :

- ✓ après établissement d'un PV constatant la réalisation de travaux en infraction.
- ✓ à condition que les travaux ne soient pas achevés
- ✓ lorsque l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée sur le fond de l'affaire

L'autorité compétente pour prendre l'AIT est le Maire. Par principe, c'est une faculté et non une obligation, hormis les hypothèses où le maire se trouve en situation de compétence liée :

- ✓ construction ou aménagement réalisé sans autorisation administrative préalable (CE 4 janvier 1985, soc. Revoird, req. 22240 et 40358 ; CE, 6 février 2004, Masier) ;
- ✓ construction ou aménagement réalisé malgré une décision du juge administratif ordonnant la suspension de l'exécution du Permis de construire ou d'aménager.

2.4.1 Procédure :

En vertu de l'article L122-1 du code des relations entre le public et l'administration, tout contrevenant doit pouvoir présenter ses observations écrites et/ou orales avant l'édition de l'AIT. Le maire adresse au contrevenant un courrier en recommandé avec accusé de réception, lui indiquant qu'il envisage de prendre un AIT à son encontre suite au PV d'infraction n'ayant pas donné lieu à l'interruption des travaux litigieux. La personne à l'origine des travaux est invitée à formuler ses observations dans un délai suffisant (CE, 19 janvier 1990, req. n° 87314 ; CE, 29 octobre 2007, req. N° 304411). Ce délai est établi par la jurisprudence administrative à une quinzaine de jours *minimum*.

En cas d'urgence avérée ou de circonstances exceptionnelles, le maire peut raccourcir ce délai à une semaine, voire passer outre la procédure contradictoire en cas d'extrême urgence. Des preuves et justificatifs doivent être constituées par l'autorité administrative si elle considère que la procédure contradictoire peut être écartée, dans l'éventualité d'un contentieux qui pourrait survenir sur ce point.

L'AIT est notifié par LRAR ou en main propre contre décharge. Une copie de l'AIT est transmise sans délai au procureur de la République.



2.4.2 Le contenu de l'AIT :

L'AIT est une mesure de police. Il doit être motivé en application de la Loi du 11 juillet 1979 et doit comporter notamment les mentions suivantes :

- ✓ Visa du PV d'infraction et description détaillée des infractions commises
- ✓ Visa de la procédure contradictoire préalable à l'AIT
- ✓ Rappel des dispositions législatives ou réglementaires enfreintes
- ✓ Exposé des préjudices qui résulteraient de la poursuite des travaux
- ✓ Indication des voies et délais de recours (R. 421-5 du Code de justice administrative)

2.4.3 Effets de l'AIT.

En principe, les travaux doivent être interrompus dès notification de l'AIT. Le non-respect d'un AIT 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 s'exposent à des sanctions pénales sévères (peine de prison de trois mois et/ou amende de 75 000€).

2.4.4 Mesures de coercition

En cas de poursuite des travaux malgré la notification de l'AIT, le maire doit prendre « toutes les mesures de coercition nécessaires » (article L480-2 du code de l'urbanisme) afin d'assurer l'application immédiate de son acte, notamment :

- ✓ La saisie des matériaux de construction ou du matériel de chantier
- ✓ L'apposition de scellés

En revanche, le maire ne peut ordonner la destruction des installations irrégulières ou apposer des scellés **lorsque la construction est déjà achevée.**

L'apposition des scellés doit faire l'objet d'un PV relatant la visite sur les lieux.

La saisie du matériel de chantier ou des matériaux fait l'objet d'un PV dressant l'inventaire exhaustif du matériel utilisé pour la construction et la liste des matériaux de construction saisis.

Les PV doivent être transmis au procureur de la République.

NOTA : Il est recommandé de demander l'assistance des forces de police ou de gendarmerie lors de la mise en œuvre des mesures de coercition.

Le bris de scellés (ou sa tentative) est passible d'une peine de deux années d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende conformément à l'article 434-22 du code pénal.

2.4.5 La fin de l'interruption des travaux :

L'AIT déjà édicté peut être écarté de la procédure pénale dans les hypothèses suivantes :

- ✓ les travaux ont été mis en conformité ou ont fait l'objet d'une autorisation de régularisation (CE, 1er décembre 1976, Garnier)
- ✓ le préfet en a sollicité le retrait
- ✓ l'AIT a été annulé par le juge judiciaire (mainlevée, classement sans suite de l'affaire, non-lieu ou relaxe du prévenu), il est donc devenu sans objet.

- ✓ L'AIT est devenu sans objet suite au classement de l'affaire par le Procureur de la République. Le Maire doit, en ce cas, retirer son AIT.
- ✓ Il a été annulé par le juge administratif.

III – Les voies de recours après réalisation de la construction

3.1 – La régularisation des travaux sur initiative du Maire

L'article L. 462-1 du code de l'urbanisme impose de déclarer l'achèvement et la conformité des travaux réalisés en application d'un permis de construire par le dépôt d'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). Cette dernière constitue le point de départ d'un délai de 3 mois au cours duquel l'autorité compétente peut contester la conformité des travaux, conformément à l'article R. 462-2 du code de l'urbanisme.

Le délai est porté à 5 mois lorsque le récolement est rendu obligatoire en application des dispositions de l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme.

Le maire peut mettre en œuvre les mesures coercitives prévues par l'article L. 462-2 du code de l'urbanisme, en mettant en demeure le maître d'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou mettre les travaux en conformité avec le règlement d'urbanisme.

Nota : En l'absence de dépôt d'une DAACT, la question de la régularité de la construction peut se poser. Dans cette hypothèse, le maire peut faire usage de son droit de visite dans les 3 ans qui suivent l'achèvement des travaux (cf. § 2.1).

3.2 – La régularisation des travaux sur initiative judiciaire

3.2.1 – L'action pénale

Toute irrégularité par rapport aux règles d'urbanisme doit être constatée par l'établissement d'un procès-verbal d'infraction dans un délai de trois ans après achèvement des travaux litigieux (cf § 2.3). Le PV fait obstacle à l'écoulement du délai de prescription de l'action publique et, parallèlement, permet d'envisager le déclenchement de poursuites pénales, lesquelles ne sont toutefois pas automatiquement mises en œuvre.

La transmission du procès-verbal d'infraction au procureur de la République est une étape essentielle de la procédure. Elle permet à l'administration de porter à la connaissance du procureur l'existence d'une infraction en matière d'urbanisme. Le procureur de la République dispose d'un pouvoir d'opportunité en matière de poursuites. **Sa décision de poursuivre n'est donc pas automatique, même si une infraction est avérée.** En fonction de ses **objectifs de politique pénale**, le procureur peut, en effet, poursuivre l'infraction, mais il peut également, par exemple, décider du classement pur et simple de l'affaire ou encore classer l'affaire sous condition de régularisation de la situation illicite.

L'autorité judiciaire peut ordonner :

- ✓ l'interruption des travaux ;
- ✓ le dépôt d'un PC modificatif, afin de mettre la construction en concordance avec l'autorisation administrative régulièrement accordée

Au-delà du **déla**

3.2.2 – L'action civile

Lorsque la prescription triennale est acquise pour l'auteur ou les bénéficiaires des travaux litigieux, le Maire ou l'EPCI compétent en matière de PLU conservent toutefois la possibilité de mettre en mouvement l'action civile (cf. **Annexe 2**) en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité de la construction irrégulière (article L 480-14 du Code de l'urbanisme). Cette action civile est prescrite par **10 ans** à compter de l'achèvement des travaux.

En complément de la transmission du PV d'infraction, le maire/l'EPCI compétent a la capacité de se constituer partie civile conformément à l'article L480-1 du code de l'urbanisme. Cette initiative permet de mettre en mouvement l'action publique. La procédure nécessite l'intervention d'un avocat.

Si l'infraction est établie, son auteur connu, et que les négociations en vue de la régularisation des travaux n'aboutissent pas, le maire peut citer la partie adverse devant le tribunal correctionnel territorialement compétent.

3.3 – Les sanctions pénales

Lorsque l'infraction pénale en matière d'urbanisme est établie, quand bien même celle-ci viendrait à être régularisée – ce qui n'efface pas l'infraction commise – le tribunal correctionnel peut prononcer à l'encontre des contrevenants une amende comprise entre 1200 € et un montant qui ne peut excéder :

- ✓ dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000€ par m² de surface construite, démolie ou rendue inutilisable
- ✓ dans les autres cas, un montant de 300 000 €

En cas de récidive, le contrevenant encourt une peine correctionnelle de 6 mois de prison.

Le tribunal peut, en outre, ordonner des mesures complémentaires :

- ✓ La mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration
- ✓ La démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Le tribunal impartit un délai pour l'exécution de la démolition, mise en conformité ou réaffectation du sol. Il peut assortir son injonction d'une astreinte de 500€ *maximum* par jour de retard. Lorsqu'un permis de construire en régularisation est obtenu, la démolition des constructions ne peut plus être exigée. Toutefois, une amende peut encore être sollicitée.

La DDTM s'assure de l'exécution des décisions de condamnation pénale en matière d'urbanisme en lien avec les parquets du département de l'Ille-et-Vilaine (Rennes et Saint-Malo). Elle assure également pour le compte de la commune la liquidation et le recouvrement des astreintes pénales assortissant, le cas échéant, le jugement de condamnation.