

RÉGULER LES INSTALLATIONS ILLÉGALES EN HABITAT LÉGER



UN HABITAT LÉGER ILLÉGAL DANS MA COMMUNE

Vous constatez une installation en habitat léger manifestement illégale (signalement par un riverain, constat par un agent / élu) :

- Zone non constructible ;
- Et/ou absence d'autorisation d'urbanisme ;
- Ou travaux non conformes à l'autorisation d'urbanisme.

Lorsque l'autorité administrative [...] a connaissance d'une infraction [...] elle est tenue d'en faire dresser procès-verbal (PV) et de saisir sans délai le ministère public (Art L.480-1 du Code de l'urbanisme - CU).

RISQUES ENCOURUS EN CAS D'INACTION DE LA COLLECTIVITÉ

- Manquement à l'obligation de signalement par un élu (article 40 du Code de la procédure pénale - CPP) ;
- Responsabilité administrative en cas de procès avec un tiers lésé ;
- Administrés mécontents de l'absence d'équité de traitement (risque électoral) ;
- Prescription de l'infraction avec impossibilité de remettre en état le site ;
- Signal favorable à d'autres installations illégales.

VERS UN RENFORCEMENT DES MOYENS DE RÉGULATION ?

Navette parlementaire en cours : proposition de loi visant à donner aux acteurs locaux de nouveaux moyens de lutter contre la cabanisation.

LES BONS RÉFLEXES

- Se rapprocher de son service instructeur et / ou de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Finistère ;
- Pour aller plus loin : dossier de la DDTM de Corrèze : <https://lejumo.com/36y>

ENJEUX

- Sortir de la précarité institutionnelle
- Assurer la conformité au PLU
- Assurer l'équité de traitement entre les administrés
- Préserver le cadre paysager
- Eviter les pollutions dans l'environnement

CODE DE L'URBANISME

- Art L.480-1 à L.480-4 : constat des infractions et sanctions pénales et civiles ;
- Art L.481-1 à L.481-4 : mise en demeure, astreinte et consignation ;
- Art L.462-2 : mise en demeure de régularisation ;
- Art 8 CPP + art L.480-4 / L.480-14 et L.421-9 CU : délais de prescription.

RISQUES ENCOURUS PAR LE CONTREVENANT

- Interruption des travaux et/ou mise en demeure de remédier à la situation (travaux de mise en conformité et/ou dépôt d'une autorisation pour régulariser à posteriori ou démolition / remise en état en cas d'impossibilité de régularisation) ;
- Au titre de la procédure administrative : amende de 30 000 € max + astreinte administrative jusqu'à 1 000 €/jour de retard au-delà du délai de mise en demeure (max : 100 000 €) ;
- Au titre de la procédure pénale : amende pénale allant de 1 200 € à 6 000 € /m² de surface irrégulièrement construite + jusqu'à 6 mois d'emprisonnement en cas de récidive ;
- Au titre de la procédure civile : démolition / remise en état en cas d'impossibilité de régularisation ;
- Risque fiscal : le PV d'infraction constitue le fait générateur de la liquidation des taxes d'urbanisme (articles 1635 quater F et G du Code général des Impôts - CGI) (pénalité de 80 % du montant de la taxe - art. 1728 1c du CGI).

DÉLAIS DE PRESCRIPTION

- Pénale : 6 ans à compter de l'achèvement des travaux / date de clôture du PV d'infraction (art 8 CPP + L.480-4 CU) ;
- Civile : 10 ans à compter de l'achèvement des travaux (art L.480-14 CU) ;
- Administrative : 10 ans (avec exceptions) (art L.421-9 CU).

RÉGULER LES INSTALLATIONS ILLÉGALES EN HABITAT LÉGER

