



**PRÉFET  
DE LA VENDÉE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Les pouvoirs de police de l'urbanisme du maire

**DDTM de la VENDÉE**

**Février 2023**



# Avant propos

Garant du respect des lois et des règlements, le maire est un acteur incontournable en matière d'urbanisme. Il est, de surcroît, un protagoniste essentiel dans la mise en œuvre de la chaîne de répression des infractions au droit de l'urbanisme, disposant d'un pouvoir de police spéciale en la matière.

Très concrètement, selon les dispositions de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, le maire ou le président d'EPCI compétent, ayant connaissance d'une des infractions prévues par les articles L. 610-1 et L. 480-4 du code de l'urbanisme, est tenu d'en dresser procès-verbal.

Par ailleurs, il peut ou doit également, selon les dispositions de l'article L. 480-2 dudit code, prononcer l'interruption des travaux engagés et prendre les mesures nécessaires pour permettre l'effectivité de cette mesure conservatoire.

Dans l'exercice de cette fonction, le maire agit au nom de l'État. Ainsi, les obligations du maire concernent également les autres autorités de l'État et leur inaction est susceptible d'engager la responsabilité de l'État pour carence ou retard.

L'action de l'administration en matière d'urbanisme poursuit un triple objectif :

- Garantir l'égalité des citoyens devant la loi et les charges publiques en assurant le respect des objectifs et règles d'urbanisme définis ;
- Assurer la cohérence et la continuité entre l'édiction de la règle, leur contrôle dans l'application du droit des sols et leur respect en intervenant dès la commission d'une infraction aux règles d'urbanisme ;
- Prévenir et informer le plus en amont les citoyens : si la répression à un but curatif immédiat, elle se doit également d'avoir une vertu préventive à l'égard de l'ensemble des citoyens.

Sans intervention vigoureuse dès la première infraction, un phénomène de multiplication des infractions dans certains secteurs peut se développer et aboutir à des situations irrémédiables, qui peuvent entraîner des dépenses supplémentaires, non programmées, pour les collectivités ou les priver de ressources fiscales qu'elles seraient en droit de prélever sur les constructions régulièrement autorisées.

La loi du 27 décembre 2019 « Engagement et proximité » est venue renforcer les pouvoirs des maires en leur attribuant des **outils de police administrative**. Ces mesures ont pour intérêt de permettre une **action rapide des communes, qui devaient jusqu'à présent attendre l'intervention du juge judiciaire** enjoignant à l'auteur de l'infraction de se conformer aux dispositions législatives et réglementaires.

Ce guide vise à aider le maire à exercer efficacement ses pouvoirs de police de l'urbanisme. Dans cet objectif, des modèles de documents sont annexés au guide et sont par ailleurs disponibles en format modifiable sur le portail internet des services de l'État en Vendée à l'adresse suivante :

<https://www.vendee.gouv.fr/police-de-l-urbanisme-les-pouvoirs-du-maire-r1074.html>

# Sommaire

## Avant-propos 2

## I. Les pouvoirs de police judiciaire du maire en matière d'urbanisme 5

- 1/ Qu'est-ce qu'une infraction ? 5
- 2/ Les personnes susceptibles de dresser procès-verbal 5
- 3/ Le maire exerce les pouvoirs de police au nom de l'État 5
- 4/ Détection des infractions – Domicile et Visite 6
- 5/ Le procès verbal d'infraction au code de l'urbanisme 8
- 6/ Les délais pour agir - La prescription de l'action publique 9
- 7/L'arrêté interruptif de travaux (AIT) 10
- 8/ La constitution de partie civile de la commune 12
- 9/ Le rôle du maire dans le procès pénal 12
- 10/ Le rôle du maire dans l'exécution de la décision de justice 13
- 11/ Les conséquences fiscales pour les constructions illicites 15
- 12/ L'action civile en démolition de la commune 15

## II. Les outils de police administrative du maire en complément de l'action judiciaire 17

- 1/ Champ d'application du dispositif de l'astreinte administrative 17
- 2/ L'autorité compétente 18
- 3/ Conditions de mise en œuvre 18
- 4/ La mise en demeure préalable 18
- 5/ L'astreinte administrative 19
- 3/ La consignation 20
- 4/ Les voies de recours 21

<i>Annexe n° 1 : Les dispositions du code de l'urbanisme relative à la mise en demeure, à l'astreinte et à la consignation</i>	22
<i>Annexe n° 2 : Schéma simplifié du circuit d'un procès-verbal établi par le maire</i>	24
<i>Annexe n° 3 : Schéma simplifié de la mise en œuvre des pouvoirs de police par le maire</i>	25
<i>Annexe n° 4 : Logigramme des procédures</i>	26
<i>Annexe n° 5 : Modèle de courrier pour rendez-vous de visite domiciliaire</i>	27
<i>Annexe n° 6 : Modèle d'assentiment</i>	28
<i>Annexe n° 7 : Modèle de refus de pénétrer sur une propriété privée</i>	29
<i>Annexe n° 8 : Modèle de procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme</i>	30
<i>Annexe n° 9 : Liste des infractions les plus courantes en urbanisme</i>	33
<i>Annexe n° 10 : Modèle de courrier préalable à l'arrêté interruptif de travaux</i>	34
<i>Annexe n° 11 : Modèle d'arrêté interruptif de travaux</i>	35
<i>Annexe n° 12 : Modèle de délibération pour constitution de partie civile</i>	37
<i>Annexe n° 13 : Modèle de courrier préalable à la mise en demeure</i>	38
<i>Annexe n° 14 : Modèle d'arrêté de mise en demeure (AMD)</i>	39
<i>Annexe n° 15 : Modèle de courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté instituant une astreinte administrative</i>	41
<i>Annexe n° 16 : Modèle d'arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative</i>	42
<i>Annexe n° 17 : Modèle de courrier préalable à la liquidation de l'astreinte administrative</i>	44
<i>Annexe n° 18 : Modèle d'arrêté de recouvrement de l'astreinte administrative</i>	45
<i>Annexe n° 19 : Modèle de courrier préalable à la consignation</i>	47
<i>Annexe n° 20 : Modèle d'arrêté de consignation administrative</i>	48
<i>Annexe n° 21 : Modèle d'arrêté de déconsignation administrative</i>	50

# I. Les pouvoirs de police du maire en matière d'urbanisme

## 1/ Qu'est-ce qu'une infraction ?

Les travaux ou utilisations du sol exécutés en méconnaissance des règles d'urbanisme constituent une infraction pénale.

On distingue les infractions aux règles de fond des infractions aux règles de procédure :

- les **infractions aux règles de procédure** : il s'agit, essentiellement, de l'édification de construction ou de la réalisation de travaux en violation du contenu de l'autorisation d'urbanisme délivrée voire en l'absence d'autorisation ;
- les **infractions aux règles de fond** sont répertoriées par l'article L. 610-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'atteintes aux règles nationales (règlement national d'urbanisme) ou aux règles locales (plan local d'urbanisme (PLU), carte communale...). Elles peuvent porter sur la constructibilité et la destination des terrains ou sur les caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, etc.).

La constatation de l'infraction se fait au moyen d'un procès-verbal.

Dès lors qu'il y a infraction incriminée par les articles L. 610-1 et L. 480-4 du code de l'urbanisme (CU), l'autorité administrative a l'**obligation de dresser procès-verbal**. Elle ne possède aucun pouvoir d'appréciation.

## 2/ Les personnes susceptibles de dresser procès-verbal

L'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme précise quelles sont les personnes habilitées à dresser procès-verbal de constatation.

Il s'agit :

- des officiers de police judiciaire – OPJ (par exemple : les maires et leurs adjoints) (article 16 du Code de procédure pénale - CPP) ;
- des agents de police judiciaire – APJ (les agents énumérés aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l'article 20 du CPP) ;
- des fonctionnaires dûment commissionnés et assermentés.

Un agent de la police municipale<sup>1</sup> ou un garde champêtre<sup>2</sup> peut rendre compte à son maire de la commission d'une infraction à la législation mais son rapport n'a qu'une valeur informative, à défaut d'avoir prêté serment et d'être commissionné par le maire. Ce dernier, en sa qualité d'OPJ, devra alors transmettre sans délai ce rapport au procureur de la République.

Par contre, un agent de police municipale ou un garde champêtre peut, dès lors qu'il a prêté serment et qu'il a été expressément commissionné par le maire, dresser procès-verbal d'infraction.

Lorsqu'un agent est habilité à constater les infractions au code de l'urbanisme, les procès-verbaux qu'il dresse ont une valeur probante, ainsi que le prévoit l'article L. 480-1 CU : « **les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.** »

## 3/ Le maire exerce les pouvoirs de police au nom de l'État

Les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont toujours accomplis au nom de l'État. Le maire ou, si tel est le cas, le président de l'établissement public de coopération

1 Un agent de police municipale a la qualité d'agent de police judiciaire adjoint en vertu de l'article 21 du CPP.

2 Un garde champêtre dispose d'un statut particulier.

intercommunale agit en qualité d'agent de l'État sous le contrôle du représentant de l'État dans le département.

En conséquence, les manquements d'un maire dans l'exercice de la police de l'urbanisme sont susceptibles d'engager la responsabilité de l'État.

## **4/ Détection des infractions – Domicile et Visite**

### **4.1. Détection des infractions**

Il importe que la détection des infractions soit la plus rapide possible car elle permet de faciliter la régularisation des travaux lorsque cela est possible, de lancer rapidement l'action pénale et ainsi d'éviter l'écueil de la prescription publique et d'envisager pour le maire la mise en œuvre de ses outils de police administrative.

Plusieurs moyens de détection des infractions à la législation de l'urbanisme peuvent être mis en œuvre :

- l'organisation de tournées régulières,
- l'utilisation d'informations provenant de tiers ou d'associations,
- la vérification des travaux effectués (visite de conformité),
- l'utilisation du droit de visite pour les travaux en cours.

Pour détecter les infractions, il sera recherché si les constatations peuvent s'opérer depuis la voie publique ou si un droit de visite doit être exercé.

### **4.2. La notion de domicile et son inviolabilité**

Le domicile désigne le lieu où une personne, qu'elle y habite ou non, a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux (Cass. Crim., 4 juin 1971, n° 70-92844.).

Il s'étend aux dépendances étroites et immédiates du lieu d'habitation comprise dans une même clôture : terrasse, jardin, garage, balcon, cour, atelier, tentes, caravanes ...

Ainsi, dès lors qu'il y a un obstacle visible (clôture ou portail), quel qu'en soit l'état et qu'il soit ouvert ou non, il ne peut être franchi **sans l'accord de l'occupant**.

A contrario, un terrain nu et clos ne dépendant pas directement d'une maison ne saurait constituer un domicile au sens de l'article 226-4 du code pénal (Rép. Min. justice, JO Sénat du 06/08/09, p. 1949).

Pour les constructions non achevées, il sera vérifié s'il existe ou non des signes apparents d'occupation privative des lieux. Si de telles caractéristiques font défaut, mention devra figurer dans le corps du procès-verbal.

Enfin, les personnes morales peuvent aussi avoir un domicile. Une personne morale est en droit de se dire chez elle dans le lieu où elle exerce une activité.

L'entrée dans un domicile ne doit être en aucun cas forcée au risque de commettre une violation de domicile, délit encadré par l'article 432-8 du code pénal qui punit « *le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, agissant dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions ou de sa mission, de s'introduire ou de tenter de s'introduire dans le domicile d'autrui contre le gré de celui-ci hors les cas prévus par la loi est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.* ».

### **4.3 L'utilisation du droit de visite**

L'exercice du droit de visite peut procéder de deux objectifs :

- vérifier la conformité des opérations en cours ou réalisées aux règles qui s'imposent à elles. Il s'agit de la visite administrative de contrôle de conformité relevant de l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme ;

- constater des infractions aux règles d'urbanisme. Ce droit de visite relève alors de l'article L. 480-17 du code de l'urbanisme.

#### 4.3.a) Le droit de visite « administrative »

L'article L. 461-1 du code de l'urbanisme qui dispose :

*« Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du Code de l'urbanisme ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative et assermentés peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations ».*

Ce droit de visite et de communication s'exerce jusqu'à 6 ans après l'achèvement des travaux.

Ainsi, le maire et les fonctionnaires et agents commissionnés et assermentés peuvent constater les infractions détectées dans le cadre du droit de visite, notamment en cas de recolement obligatoire.

Ce droit de visite qui s'effectue dans les lieux ci-dessus indiqués est exercé entre 6 heures et 21 heures, et en dehors de ces horaires, lorsque les lieux sont ouverts au public.

Un modèle de courrier de rendez-vous pour visite domiciliaire est annexé au présent guide (cf. annexe n° 5, p.27)

S'il s'agit d'un domicile ou d'un local comportant une partie à usage d'habitation, il faut recueillir l'accord manuscrit de l'occupant (cf. annexe n° 6, modèle d'assentiment, p. 28). Cet accord sera annexé au procès-verbal d'infraction à l'urbanisme. Si l'occupant ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal ainsi que de son assentiment.

Si l'auteur du contrôle se voit opposer un refus d'accès (cf. annexe n° 7, modèle de refus de pénétrer sur la propriété, p.29), la commune peut saisir le juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire compétent pour demander l'autorisation de visiter les lieux. Le juge statue par ordonnance. Celle-ci est exécutoire même s'il y a recours en appel. La visite, si elle est autorisée, s'effectue dans les conditions prévues à l'article L. 461-3 du code de l'urbanisme.

Si une construction, un aménagement ou une installation est réalisé(e) sans autorisation d'urbanisme ou en méconnaissance de celle-ci, le maire peut mettre en demeure le maître d'ouvrage de déposer une demande de permis ou une déclaration préalable dans un délai laissé à son appréciation qui ne peut excéder 6 mois (article L. 461-4 du code de l'urbanisme).

#### 4.3.b) Le droit de visite, à visée « répressive », prévu par l'article L. 480-17 du code de l'urbanisme

Dans l'exercice de leurs missions de recherche et de constatations des infractions à l'urbanisme, les autorités et les agents habilités à ce titre sont également tenus :

- de respecter les mêmes plages horaires citées ci-avant ;
- d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, **avant de pénétrer dans des établissements et locaux professionnels** ;
- de recueillir l'assentiment préalable et exprès de l'occupant des lieux.

En cas de refus d'accès de l'occupant, ils peuvent faire appel aux services de la gendarmerie ou de la police nationale. Ces derniers demanderont à leur tour l'autorisation de pénétrer sur la propriété. Si l'occupant persiste dans son refus, l'OPJ informera le procureur de la République qui saisira le juge d'instruction. Le juge d'instruction peut ordonner une visite domiciliaire en délivrant une commission rogatoire. (Rép. Min. n°74381 : JOAN 31 janv. 2006, p.1094)

L'agent verbalisateur ou le maire peut aussi signaler l'infraction au code de l'urbanisme au procureur de la République dans le cadre de l'article 40 du Code de procédure pénale : *« Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou*

*d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs ».*

Enfin, le code pénal prévoit une protection pour les agents dans le cadre de l'exercice de leur mission. L'agent commissionné et assermenté n'a pas à subir des actes d'intimidation, d'outrage ou de rébellion à son encontre. Si tel était le cas, la personne responsable de ces actes sera susceptible d'encourir des peines d'amende et d'emprisonnement.

#### 4.4. L'obstacle au droit de visite

L'obstacle au droit de visite peut intervenir lors d'un contrôle administratif (visite de chantier, récolement...) ou lors d'une recherche d'infractions. Il est réprimé par l'article L. 480-12 du code de l'urbanisme et peut être sanctionné par une amende pouvant atteindre 7 500 euros et une peine d'emprisonnement de 6 mois.

Lorsque l'occupant s'oppose au droit de visite, l'auteur du contrôle ne doit pas insister. Il établit un procès-verbal pour obstacle au droit de visite et peut en informer l'occupant.

### **5/ Le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme**

L'obligation de faire dresser procès-verbal (PV) s'impose à l'autorité administrative dès qu'elle a connaissance d'une infraction. Lorsque l'administration a connaissance d'une infraction par voie de plainte ou de dénonciation, un procès-verbal doit être dressé dans un délai raisonnable.

La carence ou le retard pris dans la constatation de l'infraction et dans la transmission du procès-verbal au Parquet peuvent fonder un recours en responsabilité devant la juridiction administrative et sont susceptibles d'engager la responsabilité de l'État pour faute, et non celle de la commune (CE, 21/10/1983, n° 31728).

Le procès-verbal peut être dressé à l'encontre des **utilisateurs du sol, des bénéficiaires des travaux (promoteurs compris), des architectes, entrepreneurs et toutes autres personnes responsables de l'exécution des travaux**. Il peut s'agir du propriétaire des lieux, du locataire, de l'occupant à titre gratuit, du gérant de la société ou d'un gérant de fait, de professionnels de la construction tels qu'un architecte, un maître d'œuvre, un entrepreneur, etc.

Le procès-verbal doit viser le nom et la qualité de l'agent verbalisateur, l'heure et la date du constat, être daté et signé par l'agent ayant constaté personnellement les faits.

Il est fait mention de la prestation de serment et du commissionnement de l'agent, étant précisé que l'auteur du contrôle doit être porteur de sa carte de commissionnement faisant mention de la prestation de serment lors du contrôle.

Le procès-verbal indique les éléments de fait suivants :

- le lieu du contrôle et les références cadastrales, le nom de la commune,
- le nom et l'adresse du propriétaire du terrain,
- les nom, prénom et adresse des personnes (physiques et/ou morales), auteurs des travaux, à l'encontre desquelles les poursuites sont susceptibles d'être engagées,
- la situation de la parcelle au regard du plan local d'urbanisme, plan de prévention des risques, etc.,
- la nature de la construction et des matériaux ou de l'installation ou de l'aménagement,
- les dimensions les plus précises possibles, en indiquant notamment l'emprise au sol, la surface de plancher créée et autres éléments taxables,
- l'état d'avancement de la construction, de l'installation ou de l'aménagement,
- l'affectation supposée.

Il doit enfin, mentionner les éléments de droit suivants :

- le texte violé,



- la nature de l'infraction (par exemple l'exécution de travaux sans permis de construire ou exécution de travaux interdits par le PLU) en se référant à la liste Natinf disponible via le lien suivant : <http://natinf.justice.ader.gouv.fr/>,
- les textes répressifs : les articles L. 480-4 et L. 610-1 en cas de violation des dispositions en vigueur.

Il est vivement recommandé de joindre au procès-verbal des annexes permettant d'éclairer le procureur de la République territorialement compétent, et le juge, sur la situation réelle des faits, soit :

- des photographies datées, numérotées et légendées, prises sous différents angles de vue,
- un relevé cadastral,
- un plan des lieux localisant, le plus fidèlement possible, les constructions, aménagements, installations constatées,
- un extrait de document graphique et du règlement de la zone du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu,
- une copie de l'autorisation ou du refus d'autorisation d'urbanisme délivré(e),
- l'assentiment de l'occupant pour pénétrer sur les lieux,
- tout autre document jugé utile.

Par ailleurs, le procès-verbal d'infraction sert de fondement :

- à la prise d'un arrêté interruptif de travaux ;
- à la mise en œuvre du dispositif de l'astreinte administrative.

Un modèle de procès verbal est annexé au présent guide (cf. annexe n° 8, p. 30).

Le maire adresse, sans délai, le procès-verbal d'infraction dressé au procureur de la République près le tribunal judiciaire territorialement compétent qui dispose de l'opportunité d'engager des poursuites (action publique). L'envoi au procureur de la République pourra être accompagné d'un courrier précisant le contexte, l'historique de l'affaire et les démarches de concertation amiable restées vaines. **Le procès-verbal n'a pas à être transmis à la personne mise en cause, s'agissant d'un acte de procédure pénale<sup>3</sup>**, mais une information par courrier peut lui être adressé.

À la demande du maire, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de Vendée lui apporte une assistance pour exercer ces compétences (transmission de modèles de PV, d'arrêtés, de conseils, etc.).

En outre, il appartient au maire, agissant au nom de l'État, **de transmettre systématiquement copie au préfet des procès-verbaux dressés**. L'envoi sera adressé à la DDTM de Vendée :

- à l'adresse postale :  
 Service Habitat Aménagement Urbanisme Construction/ Unité ADS – Fiscalité, 19 rue  
 Montesquieu, BP 60 827, 85021 La Roche sur Yon
- ou,
- à l'adresse courriel :  
 ddtm-shauc-contentieux-urba@vendee.gouv.fr

## **6/ Les délais pour agir - La prescription de l'action publique**

Les infractions au code de l'urbanisme constituent des délits. Les délits se prescrivent par 6 ans.

Le délai de prescription de l'action publique ne court pas tant que l'infraction se perpétue. Ce délai va varier en fonction de la nature de l'infraction. Par exemple, pour l'infraction relative au défaut de permis de construire, elle s'accomplit durant toute la durée d'exécution des travaux et jusqu'à leur achèvement. La prescription de l'action publique court alors à compter de l'achèvement des travaux de la construction

<sup>3</sup> Toute demande de communication du procès-verbal doit être refusée ; le demandeur devra être orientée vers le procureur de la République

illicite. En revanche, s'agissant du défaut d'autorisation de stationnement de caravanes, la prescription court à partir du jour où l'état délictueux a pris fin.

L'établissement d'un procès-verbal d'infraction permet d'interrompre le délai de prescription de 6 ans qui aurait commencé à courir. En effet, tous les actes d'instruction et de poursuite (articles 7, 8 et 9 du code de procédure pénale) permettent d'interrompre la prescription de l'action publique. Un nouveau délai de 6 ans recommence alors à courir.

Au-delà du délai de 6 ans, aucune poursuite pénale ne pourra être engagée.

## **7/ L'arrêté interruptif de travaux (AIT)**

Lorsque les travaux entrepris ne sont pas achevés, il est possible, voire obligatoire, de faire cesser leurs effets dommageables en prenant un arrêté interruptif de travaux sur le fondement de l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme.

La prise d'un arrêté interruptif de travaux permet, soit de prévenir, même partiellement, le préjudice causé à l'intérêt général, soit d'éviter une condamnation à démolition, mesure de restitution délicate à mettre en œuvre.

### **7.1. Formalités préalables à la prise d'un arrêté interruptif de travaux**

La prise de cet arrêté ne peut intervenir qu'après l'établissement d'un procès-verbal constatant la réalisation de travaux en infraction, en distinguant deux situations :

- l'interruption des travaux est obligatoire en cas de construction ou d'aménagement entrepris sans autorisation préalable ou sous couvert d'une autorisation suspendue par le juge administratif. L'autorité administrative est alors en situation de **compétence liée**<sup>4</sup>.
- dans le cas de travaux exécutés en méconnaissance de l'autorisation délivrée, l'autorité administrative dispose, par contre, d'un pouvoir discrétionnaire et peut décider de l'opportunité d'interrompre les travaux.

De même, l'interruption de travaux ne peut être ordonnée que si, de manière cumulative :

- les travaux ont commencé et ne sont pas achevés ;
- ils constituent une infraction visée par l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme<sup>5</sup> pour laquelle un procès-verbal d'infraction a été préalablement dressé,
- le juge pénal ne s'est pas encore prononcé sur le fond de l'affaire.

L'AIT est une mesure de police qui nécessite une procédure contradictoire préalable, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration (sauf cas d'urgence dûment justifié dans l'AIT).

Un modèle de courrier préalable à l'édition de l'AIT est joint en annexe n° 10, p. 34, du présent guide.

### **7.2. Contenu de l'arrêté interruptif de travaux**

Une fois le procès-verbal dressé et le délai de la procédure contradictoire écoulé, le maire peut prendre un arrêté interruptif de travaux, selon le modèle proposé, à adapter au cas rencontré.

L'arrêté interruptif de travaux doit viser :

- le procès-verbal relevant les infractions,
- les dispositions du code de l'urbanisme ou du document d'urbanisme qui ont été violées,
- les textes permettant les poursuites.

L'arrêté doit être motivé. Il doit expliciter et justifier d'une façon concrète et précise en quoi il y a eu infraction, sans se contenter de viser les articles de code ou du document d'urbanisme.

<sup>4</sup> Ce principe ne s'applique pas aux permis périmés)

<sup>5</sup> Les infractions précisées à l'article L. 610-1 du code de l'urbanisme entre également dans le champ d'application de l'AIT.

Si nécessaire, il doit également démontrer que la poursuite des travaux pourrait entraîner des préjudices particuliers.

L'arrêté doit indiquer les voies et délais de recours et le tribunal compétent. À défaut, il pourra être contesté sans limitation de durée devant le tribunal administratif.

Cet arrêté doit être transmis sans délai au procureur de la République et notifié au contrevenant par lettre recommandée avec accusé réception ou par remise en mains propres. Il peut être notifié contre décharge signée à l'entreprise réalisant les travaux, en lui précisant que le matériel de chantier et les matériaux pourront être saisis en cas de non observation de l'arrêté. La décharge portera la mention manuscrite suivante : « *Je soussigné (nom et qualité de l'entreprise), déclare avoir reçu le (date) ampliation de l'arrêté (références et date de l'arrêté) portant ordre de cessation des travaux (nature et localisation des travaux).* »

L'arrêté doit être affiché sur le chantier et en mairie.

L'AIT est un acte pris au nom de l'État, il est donc exécutoire sans délai et n'a pas à être transmis au préfet pour contrôle de légalité. Par contre, il est susceptible de recours devant la juridiction administrative.

**Engageant la responsabilité de l'État et mis en œuvre sous le contrôle hiérarchique de l'autorité préfectorale, il est vivement conseillé de prendre l'attache de la DDTM de Vendée avant la prise d'un arrêté interruptif de travaux. De même, il convient de transmettre tout AIT pris à celle-ci.**

**Il est conseillé lorsque l'AIT est pris et notifié de se rendre sur les lieux de l'infraction et de constater l'état d'avancement du chantier afin de figer la situation illicite.** Des photographies du chantier seront ainsi prises et un rapport de constatations sera rédigé. Ces constatations pourront utilement servir à démontrer une éventuelle nouvelle infraction pour poursuite de travaux malgré l'AIT pris.

Un modèle d'arrêté interruptif de travaux est annexé au présent guide (cf. annexe n° 11, p. 35).

### 7.3. Effets de l'arrêté interruptif de travaux

Les travaux doivent être interrompus dès la notification de l'arrêté.

Si les travaux continuent malgré l'arrêté interruptif pris, il convient de dresser un nouveau procès-verbal d'infraction pour poursuite de travaux malgré un arrêté interruptif de travaux et de la transmettre au procureur de la République territorialement compétent en sollicitant à ce qu'il soit joint au premier procès-verbal d'infraction.

L'inobservation d'un arrêté interruptif de travaux constitue un délit réprimé par l'article L. 480-3 du code de l'urbanisme. Les personnes visées à l'article L. 480-4 s'exposent alors à une peine de prison de trois mois et une amende de 75 000 €.

Ces peines sont également applicables en cas de continuation des travaux nonobstant une décision de la juridiction administrative prononçant la suspension ou le sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme.

### 7.4. Mesures de coercition

En cas de continuation des travaux, le maire peut prendre les mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de l'arrêté interruptif de travaux :

- la saisie des matériaux ou du matériel de chantier,
- l'apposition de scellés effectués par un agent compétent pour constater les infractions aux dispositions du code de l'urbanisme.

L'apposition de scellés et, s'il y a lieu, la saisie des matériaux, font l'objet d'un procès-verbal relatant le déroulement des opérations réalisées par un agent visé à l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme.

Le maître d'ouvrage pourra être désigné comme gardien des scellés. Cette désignation devra être consignée au procès-verbal.

Le bris ou la tentative de bris des scellés est sanctionnée par l'article 434-22 du Code pénal d'une peine de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. La tentative de bris des scellés est punie des mêmes peines.

La saisie du matériel de chantier ou des matériaux approvisionnés doit être précédée de leur inventaire, consigné dans le procès-verbal de saisie.

### **7.5. Fin de l'arrêté interruptif de travaux**

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

La fin de l'interruption des travaux peut également être le résultat d'un contentieux (annulation de l'arrêté par le juge administratif) ou naître de la décision de l'autorité compétente, tel que le préfet (décision de retrait de l'arrêté) ou du juge judiciaire (main levée, classement sans suite de l'affaire, non-lieu, ou relaxe).

## **8/ La constitution de partie civile de la commune**

Les articles L. 480-1 et L. 610-1 du code de l'urbanisme permettent à la commune d'exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits, commis sur son territoire, constituant une infraction prévue à ces mêmes articles.

Le maire agit au nom de la commune dès lors qu'il en est habilité soit par une délibération générale à ester en justice, soit par une délibération spécifique propre à l'affaire (article L. 2122-22 16° du code général des collectivités territoriales).

Un modèle de délibération spécifique est joint en annexe n° 12, p. 37, du présent guide.

La commune peut se joindre aux poursuites exercées par le procureur de la République ou mettre en mouvement elle-même l'action publique soit par plainte avec constitution de partie civile devant le juge d'instruction (article 85 du code de procédure pénale), soit par voie de citation directe<sup>6</sup> devant le tribunal judiciaire. En cas de citation directe, il est fortement conseillé de prendre un avocat.

La commune peut ainsi solliciter la mesure de réparation qu'elle estime adaptée, sans qu'elle ait besoin de justifier d'un préjudice direct et personnel. La réparation du préjudice subi peut consister en une mesure de mise en conformité ou de démolition de la construction illicite. Il peut aussi s'agir de l'octroi de dommages et intérêts.

Lorsque des poursuites sont engagées par le procureur de la République, la présence du représentant de la commune, en qualité de partie civile, est vivement appréciée par les juridictions. La commune peut prendre un avocat ou se faire représenter par le maire, un adjoint ou un agent dûment habilités pour ce faire.

La commune peut se constituer partie civile jusqu'au moment de l'appel de l'affaire à l'audience du tribunal judiciaire ; par contre, elle ne peut se constituer partie civile, pour la première fois, devant la cour d'appel en cas d'appel du jugement rendu.

La constitution de partie civile lui permet de faire appel de la décision rendue par le tribunal judiciaire, sur ces intérêts civils, si cette dernière ne lui est pas favorable.

## **9/ Le rôle du maire dans le procès pénal**

Dans l'hypothèse de poursuites engagées par le procureur de la République, le maire a un rôle fondamental de conseil auprès du juge lors de l'audience.

En effet, l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme dispose : « *En cas de condamnation d'une personne physique ou morale pour une infraction prévue aux articles L. 480-4 et L. 610-1, le tribunal, au vu des*

---

<sup>6</sup> La citation directe est un acte d'huissier signifiant à la personne mise en cause une assignation à comparaître à une audience dont la date est indiquée sur l'acte.

*observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, statue même en l'absence d'avis en ce sens de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur ».*

Au même titre que le préfet de département, le maire est ainsi compétent pour présenter ses observations écrites (généralement dans le cadre de l'enquête judiciaire si le procureur de la République lui en fait la demande) ou orales devant le juge sur l'affaire en cause.

À ce titre, il peut solliciter la mise en conformité des lieux, la démolition des constructions, aménagements réalisés ou la réaffectation du sol à son état antérieur (par exemple : par l'enlèvement d'installations de caravanes réalisées ou par l'apport de terres en cas de travaux d'excavation).

Le maire n'a pas besoin de la présence d'un avocat pour faire valoir ses observations au titre de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, il peut déléguer cette fonction à l'un de ses adjoints si celui-ci a reçu délégation pour le faire. L'acte de délégation devra être produit soit dans le cadre des observations écrites, soit lors de l'audience s'il s'agit d'observations orales.

Par ailleurs, la jurisprudence considère que constituent des observations écrites au titre de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, les conclusions dans lesquelles le maire, représentant la commune partie civile, sollicite la mise en conformité des lieux ou la démolition de l'ouvrage (Cass. Crim. 3/11/2010, n° 09-87968 ; Cass. Crim. 22/05/2013, n° 12-83734).

Lors du procès pénal, le juge (en formation unique ou en formation collégiale), s'il retient la culpabilité du mis en cause pour les infractions à l'urbanisme poursuivies peut prononcer :

- une peine d'amende, assortie partiellement ou totalement du sursis ;
- la mesure de restitution des lieux définie à l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme ;
- la publication de tout ou partie du jugement de condamnation, aux frais du condamné, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département, ainsi que son affichage dans les lieux qu'il indiquera (par exemple : en mairie et/ou sur le lieu des faits).

En cas de prononcé d'une mesure de restitution, mesure à caractère réel destinée à faire cesser la situation illicite, le juge assortit sa mesure d'un délai d'exécution laissé à son appréciation (article L. 480-7 du Code de l'urbanisme).

Il peut contraindre la personne condamnée, en assortissant sa mesure d'une astreinte pénale, c'est-à-dire une sanction financière, par jour de retard dans l'exécution de sa décision. L'astreinte ne peut dépasser 500 € par jour de retard.

Dès lors que les voies de recours contre le jugement sont éteintes, l'astreinte court à compter de l'expiration du délai de mise en conformité laissé par le juge jusqu'à l'exécution complète de son jugement. Un dispositif de relèvement de l'astreinte existe si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai de mise en conformité des lieux.

## **10/ Le rôle du maire dans l'exécution de la décision de justice**

Lorsqu'une juridiction a condamné, pour des faits d'infraction à la législation sur l'urbanisme une personne à une peine d'amende et une mesure de mise en conformité des lieux sous délai et astreinte, il importe d'assurer l'exécution de la décision de justice. Dans ce cadre, plusieurs acteurs de la chaîne judiciaire interviennent :

Au préalable, il convient de rappeler qu'une décision de justice ne peut être exécutée que si toutes les voies de recours sont éteintes.

### **10.1. L'exécution de la peine d'amende**

La peine d'amende est prononcée au titre de l'action publique. Ce sont donc les services du Parquet qui, au nom du procureur de la République, ont la charge de faire recouvrer cette amende pénale.

## 10.2. L'exécution de l'astreinte

L'astreinte constitue une mesure permettant d'assurer l'effectivité de l'exécution de la décision de justice en exerçant une pression financière sur la personne condamnée.

Il est important de vérifier, en préalable, à quel titre l'astreinte qui y est attachée a été ordonnée par le juge répressif car cette mesure peut être prononcée au titre de l'action publique ou, au titre de l'action civile, dans l'hypothèse où la commune se serait constituée partie civile.

### 10.2.a) L'astreinte prononcée au titre de l'action publique

L'article L. 480-8 du code de l'urbanisme prévoit que les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'État, pour le compte des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues, après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement.

Elles sont liquidées au moins une fois par an.

La DDTM de Vendée est chargée de la liquidation de l'astreinte, le recouvrement étant effectué par les services de la DDFiP.

### 10.2.b) L'astreinte prononcée au titre de l'action civile

Si la commune s'est constituée partie civile et que le juge a ordonné une mesure de restitution avec astreinte à ce titre, alors il lui appartient de faire procéder à la liquidation de l'astreinte. La commune peut se faire assister par son avocat.

## 10.3. L'exécution d'office de la mesure de restitution

L'exécution d'office de la mesure de restitution ne sera pas poursuivie par les mêmes acteurs selon que la mesure de restitution ordonnée par le juge est prononcée au titre de l'action publique ou au titre de l'action civile.

Au préalable, si les règles d'urbanisme ont évolué favorablement depuis le prononcé de la décision de justice, la personne condamnée pourra solliciter l'autorisation d'urbanisme adéquate pour régulariser sa construction, son aménagement ou son installation irrégulière. La délivrance de l'autorisation d'urbanisme en régularisation fera obstacle à l'exécution d'office, celle-ci n'ayant plus lieu d'être.

### 10.3.a) Si la mesure de restitution a été ordonnée au titre de l'action publique

L'article L. 480-9 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol. Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal judiciaire qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants ».

L'exécution d'office relève ainsi à la fois du maire ou du préfet.

Il leur appartient, soit de leur propre initiative, soit sur la demande d'un tiers, de faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice, sauf si des motifs tenant à la sauvegarde de l'ordre ou de la sécurité publics justifient un refus<sup>7</sup>

Ainsi, sauf exception ci-dessus visée, l'autorité administrative a l'obligation de mettre en œuvre l'exécution d'office. La responsabilité de l'État pourra être engagée en cas de refus illégal de l'autorité administrative de mettre en œuvre les prérogatives issues de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme.

Aussi, l'exécution d'office ne sera entreprise qu'après :

- avoir préalablement tenté de recouvrer les astreintes ;

<sup>7</sup> CE, 13/03/2019, n° 408123 B

- une mise en demeure de s'y conformer ;
- une décision de justice du tribunal judiciaire ordonnant, en tant que de besoin, l'expulsion des occupants de l'ouvrage illicite.

La mesure de restitution se prescrit par 10 ans. Ce délai prend effet à compter de l'expiration du délai fixé par le juge pénal, indépendamment du prononcé éventuel d'une astreinte ou de sa liquidation par l'État. Passé ce délai, la décision de justice ne pourra plus être exécutée.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de démolition d'office par le maire, la DDTM de Vendée l'assistera, dans toutes les étapes, à sa demande.

Cette procédure est normalement exécutée aux frais et risques de la personne condamnée. Il appartiendra à la commune de se retourner auprès de celle-ci pour se faire rembourser les sommes avancées.

### 10.3.b) Si la mesure de restitution a été ordonnée au titre de l'action civile

Dans cette hypothèse, il appartient à la commune de faire exécuter la décision de justice rendue, en faisant appel, en tant que de besoin, à un avocat. La DDTM pourra apporter des conseils, à sa demande.

## **11/ Les conséquences fiscales pour les constructions illicites**

À l'instar des constructions ou aménagements régulièrement autorisées par un permis de construire ou d'aménager ou une déclaration préalable, les constructions réalisées sans autorisation ou en infraction à cette dernière sont passibles de la taxe d'aménagement.

L'article 1635 quater f du code général des impôts (CGI)<sup>8</sup> prévoit que le fait générateur de la taxe est en cas de constructions ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant d'un permis de construire ou d'aménager, la date du procès-verbal constatant l'achèvement ou, à défaut d'un tel procès-verbal, la date d'achèvement des constructions ou des aménagements en cause.

Par ailleurs, en cas de construction ou d'aménagement sans autorisation, le montant de la taxe d'aménagement ou le complément dû est assortie d'une majoration de 80 % (article 1728 1. c. du CGI<sup>9</sup>).

La taxe d'aménagement et la majoration de 80 % dont elle peut être assortie sont liquidées et recouvrées désormais par la direction départementale des finances publiques (DDFiP).

Les sommes recouvrées au titre de la taxe d'aménagement seront ainsi reversées à la commune concernée pour le montant recouvré, une fois déduit les frais de gestion.

Un procès-verbal doit donc être établi pour exiger la taxe d'aménagement et la majoration qui y est associée. Pour être exploitables, le procès-verbal doit mentionner tous les éléments permettant de constater la surface taxable réalisée et d'en apprécier la destination et l'importance (dimensions de la construction, nombre de niveaux, usages présumés, etc.) et préciser les faits reprochés pour les suites fiscales des travaux réalisés en infraction.

Dès l'établissement du procès-verbal d'infraction, il appartient à la commune de transmettre toutes les informations nécessaires à la liquidation de la taxe d'aménagement à la DDFiP de la Vendée, afin de ne pas créer une rupture d'égalité devant l'impôt entre l'administré ayant obtenu un droit de construire ou d'aménager et celui qui ne s'est pas vu délivrer ce droit ou qui ne l'a pas respecté.

## **12/ L'action civile en démolition de la commune**

L'article L. 480-14 du code de l'urbanisme prévoit que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU peut saisir le tribunal judiciaire en vue de « faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8 ».

<sup>8</sup> Ex article L. 331-6 du code de l'urbanisme

<sup>9</sup> Ex article L. 331-23 du code de l'urbanisme

La commune ou l'EPCI dispose d'un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux pour saisir le juge civil.

Il s'agit d'une procédure spéciale indépendante de l'action civile ouverte pour la commune au titre des articles L. 480-1 et L. 610-1 du code de l'urbanisme.

Cette procédure peut être initiée alors même qu'une procédure pénale de l'urbanisme est engagée. Elle n'empêche pas, de même, l'établissement d'un procès-verbal d'infraction.

La commune est seule compétente pour user de la faculté de recourir à l'action civile en démolition.

Si la commune sollicite la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage irrégulier en vertu de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, cette mesure s'impose au juge judiciaire (CA Paris, 10 novembre 2017, 15/20013).

De même, la commune peut saisir le juge des référés, sur la base des articles L. 480-14 du code de l'urbanisme et 809 du code de procédure civile (CPC), pour faire cesser des travaux constituant un trouble manifestement illicite et ordonner la remise en état des lieux (Cass. Civ. 3<sup>E</sup>, 4 avril 2019, n° 18-11,207 et 18-11.208).

L'article 809 du CPC prévoit, en effet, que « le président [de la chambre civile du tribunal judiciaire] peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, **prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent**, soit pour prévenir un dommage imminent, soit **pour faire cesser un trouble manifestement illicite** ».

Ainsi, la saisine du juge des référés, au titre de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, constitue un levier d'action pour la commune pour faire cesser rapidement les conséquences dommageables d'une infraction à la législation de l'urbanisme sur son territoire.



## II. Les outils de police administrative du maire, en complément de l'action judiciaire

L'article 48 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique met à disposition des autorités compétentes en droit des sols un dispositif juridique, de nature administrative, afin qu'elles luttent plus efficacement contre les constructions illégales.

Encadré par les nouveaux articles L. 481-1 et L. 481-3 du Code de l'urbanisme, ce dispositif vient compléter les dispositions pénales du droit de l'urbanisme, qui s'inscrivent dans un temps plus long, en donnant la possibilité à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme d'infliger une astreinte administrative en cas de méconnaissance des règles d'urbanisme.

**Ce mécanisme permet d'agir dans un délai court** en contraignant le mis en cause à régulariser sa situation sans attendre l'achèvement de la procédure pénale ou la mise en œuvre d'une action civile.

L'objectif de ce dispositif est ainsi triple :

- inciter à la régularisation des travaux lorsque cela est possible,
- limiter les cas d'occupation du sol irrégulière,
- améliorer de manière globale l'effectivité du droit de l'urbanisme.

À la suite d'un procès-verbal constatant une/des infraction(s) à l'urbanisme, l'autorité compétente (le maire au nom de la commune ou au nom de l'État, le président de l'EPCI, ou le préfet) peut mettre en demeure la personne responsable des travaux irréguliers soit de réaliser les opérations nécessaires pour les mettre en conformité, soit de déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable.

Une astreinte administrative journalière peut accompagner cette mise en demeure.

En cas de mise en demeure restée sans effet, une mesure de consignation peut être mise en place.

Ces nouvelles mesures, qui visent à réduire le recours aux procédures pénales, plus longues à mettre en œuvre, ne se substituent pas aux poursuites pénales pouvant être engagées mais en constituent un complément.

**À défaut de jurisprudence, il est préconisé de mettre en œuvre ce dispositif que si les faits ne sont pas prescrits.**

### **1/ Champ d'application du dispositif de l'astreinte administrative**

Le champ d'application de ce dispositif est large puisqu'il concerne aussi bien les travaux réalisés sans autorisation d'urbanisme préalable, ceux réalisés en méconnaissance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un permis de démolir ou de la décision prise sur une déclaration préalable et ceux ne nécessitant aucune formalité d'urbanisme préalable.

Il touche également aussi bien les travaux méconnaissant les obligations imposées par le Code de l'urbanisme telle que par exemple les dispositions de la loi littoral, que les travaux qui ne respectent par le plan local d'urbanisme (intercommunal) en vigueur.

## 2/ L'autorité compétente

C'est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire qui dispose de la compétence en matière d'astreinte administrative, soit :

- le maire au nom de la commune, dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes dotées d'une carte communale,
- le préfet ou le maire au nom de l'État dans les autres communes.

## 3/ Conditions de mise en œuvre

La mise en œuvre de ce dispositif suppose le respect de la double condition suivante :

- un procès-verbal d'infraction a été dressé en application de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme ;
- l'autorité compétente inflige l'astreinte qu'après respect de la procédure contradictoire en ayant invité l'intéressé à présenter ses observations.

Concrètement, le respect de cette procédure contradictoire se traduit par l'établissement d'une mise en demeure préalable.

## 4/ La mise en demeure préalable

Cette mise en demeure (article L. 481-1 du Code de l'urbanisme) consiste à solliciter de l'intéressé :

- de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée ;
- soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation, si cela s'avère possible.

Par une décision rendue le 22 décembre 2022, le Conseil d'État a précisé que ces dispositions devaient s'interpréter comme permettant au Maire d'ordonner la démolition des constructions irrégulièrement édifiées, s'il s'agit là de la seule mesure permettant de faire cesser l'infraction (CE, 22/12/2022, n° 463331, publié au recueil Lebon).

Une procédure contradictoire, préalable à l'arrêté de mise en demeure, est prévue afin de donner l'opportunité à l'intéressé de présenter ses observations à l'administration. Il convient de laisser un délai suffisant (de l'ordre de 15 jours) au mis en cause pour lui permettre de réagir. Un modèle de courrier préalable à la mise en demeure est joint en annexe n° 13, p.38, du présent guide.

La mise en demeure doit contenir un rappel précis des faits et préciser la réglementation d'urbanisme qui a été méconnue. Elle doit indiquer les mesures correctives que la mise en conformité de la situation impose, qui doivent être suffisamment explicites.

Elle doit également prévoir un délai pour les exécuter, laissé à l'appréciation de l'autorité compétente, qui sera fonction de la gravité de l'infraction constatée et des moyens nécessaires pour y remédier. Ce délai peut être prolongé pour une durée qui ne peut pas excéder un an, par l'autorité compétente, pour tenir compte des difficultés rencontrées par l'intéressé pour régulariser sa situation. L'absence de fixation d'un délai pour la réalisation des mesures correctives rend cette dernière irrégulière.

L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte par jour de retard.

Ce mécanisme permet, ainsi, à l'autorité compétente d'agir rapidement pour assurer le respect de la réglementation d'urbanisme.

Avant la prise de l'arrêté de mise en demeure, il est conseillé de faire une rapide visite sur place afin de vérifier que la situation n'a pas évolué. Si la situation irrégulière persiste, il conviendra de la consigner dans un rapport de constatations.

Un modèle d'arrêté de mise en demeure est annexé au présent guide (cf. annexe n° 14, p.39).

## 5/ L'astreinte administrative

Pour exercer une pression financière dissuasive auprès de la personne qui a fait des travaux sans respecter les règles d'urbanisme, l'autorité compétente peut assortir son injonction de régulariser la situation par une astreinte administrative (article L. 481-1 et 481-2 du code de l'urbanisme).

Le montant de l'astreinte peut aller jusqu'à 500 € par jour de retard sans pouvoir excéder toutefois un plafond total de 25 000 €.

Le maire dispose d'une grande marge de manœuvre quant à la détermination du montant de l'astreinte par jour de retard. Celui-ci est modulé en fonction :

- de la gravité de l'infraction commise ;
- de l'ampleur des travaux prescrits dans la mise en demeure et,
- des conséquences de leur non-exécution.

Il pourra aussi être tenu compte de la situation économique et sociale des personnes mises en cause.

L'arrêté devra être motivé afin de justifier le montant appliqué (nature de l'infraction, importance des travaux de régularisation, la gravité de l'atteinte...).

Il devra également rappeler que l'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce que l'auteur de l'infraction ait justifié de l'exécution complète des opérations nécessaires à la remise en état de la parcelle en cause ou de la régularisation administrative.

L'astreinte peut être soit prévue au sein de la rédaction de l'arrêté de mise en demeure, ou bien faire l'objet d'un arrêté spécifique à l'issue du délai de mise en demeure imparti si l'auteur de l'infraction ne s'est pas conformé à celle-ci. Dans ce dernier cas, l'intéressé devra de nouveau être invité à présenter ses observations.

Des modèles de courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté instituant l'astreinte administrative et d'arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative sont joints en annexes n° 15 et n° 16, p. 41 et 42, du présent guide.

Là encore, avant la prise de l'arrêté rendant redevable de l'astreinte, un nouveau constat des lieux doit être réalisé afin de vérifier si la situation irrégulière persiste.

Les sommes dues au titre de l'astreinte sont liquidées et recouvrées de manière trimestrielle, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Des modèles de courrier préalable à la liquidation de l'astreinte administrative et d'arrêté de recouvrement de l'astreinte administrative sont communiqués en annexes n°s 17 et 18, p. 44 et 45, du présent guide.

L'arrêté d'astreinte et les arrêtés de liquidation seront utilement communiqués à la DDFIP de Vendée chargée du recouvrement de l'astreinte auprès de l'administré en infraction.

## **En résumé :**

Articles L. 481-1 et L. 481-2 du Code de l'urbanisme	<b>L'ASTREINTE</b>
Qui ?	L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 (selon le cas : le maire, le préfet, le président de l'EPCI). Il s'agit d'une possibilité, et non pas d'une obligation.
Quand ?	- en même temps que la MED ; - à tout moment ; - après expiration de la MED et sa prolongation. Il faut inviter l'intéressé à présenter ses observations.
Quoi ?	- 500 € / jour de retard maximum ; - le montant devra être justifié en fonction de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de leur non exécution ; - maximum perçu de 25 000 €.
Condition	À compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation administrative.
Recouvrement	- liquidation par trimestre échu ; - conformément aux dispositions sur les produits communaux ; - au bénéfice de la commune d'implantation de l'immeuble. (Si l'AP a été pris par l'EPCI alors l'astreinte est recouvré au bénéfice de l'EPCI)

## **6/ La consignation**

La loi n° 2019-1461 du 27/12/2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a également instauré une mesure de consignation visant également à faire pression auprès de l'auteur de l'infraction.

En cas de mise en demeure restée sans effet, l'autorité compétente peut également obliger l'intéressé consigner, entre les mains du comptable public, une somme équivalant au montant des travaux à réaliser. Elle sera restituée à l'auteur de l'infraction au fur et à mesure de l'exécution des mesures de restitution prescrites.

Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'État bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts.

Il est préconisé de mettre en œuvre la procédure contradictoire préalable prévue à l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration.

Là encore, ce mécanisme intervient indépendamment des poursuites pénales qui seraient engagées.

Des modèles de courrier préalable à la consignation, d'arrêté de consignation administrative et d'arrêté de déconsignation administrative sont joints en annexes n°s 19, 20 et 21, p. 47, 48 et 50, du présent guide.

L'arrêté de consignation administrative et celui de déconsignation devront être transmis aux services de la DDFIP de Vendée, chargés de percevoir les sommes en question, de les conserver et de les restituer au fur et à mesure de l'exécution par l'auteur de l'infraction des mesures contenues dans la mise en demeure.

## **En résumé :**

Articles L. 481-3 du Code de l'urbanisme	<b>LA CONSIGNATION</b>
Qui ?	L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 (selon le cas : le maire, le préfet, le pdt de l'EPCI). Il s'agit d'une possibilité, et non pas d'une obligation.
Quand ?	Lorsque l'arrêté de mise en demeure est resté sans effet au terme du délai imparti.
Quoi ?	Obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser.- estimer les travaux à leur juste mesure (devis nécessaire pour motiver l'acte) ; - restituer les sommes à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.
Condition	- estimer les travaux à leur juste mesure (devis nécessaire) afin de motiver l'acte ; - restituer les sommes à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.
Recouvrement	- identique aux créances étrangères à l'impôt et au domaine ; - l'État de consignation bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du CGI ; - l'opposition devant le tribunal administratif à l'état exécutoire n'a pas de caractère suspensif.

## ***7/ Les voies de recours***

La mise en demeure et les mesures (astreinte administrative, consignation) sont des actes attaquables.

Ainsi, les voies et délais de recours devront être indiqués sur ces actes.

Par ailleurs, l'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité compétente n'a pas de caractère suspensif.

# ANNEXES

## *Annexe 1 : Les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'astreinte et à la consignation*

### **Article L. 481-1**

I.-Lorsque des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ainsi que des obligations mentionnées à l'article L. 610-1 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 et qu'un procès-verbal a été dressé en application de l'article L. 480-1, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

II.-Le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier. Il peut être prolongé par l'autorité compétente, pour une durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter.

III.-L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard.

L'astreinte peut également être prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, le cas échéant prolongé, s'il n'y a pas été satisfait, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations.

Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 €.

### **Article L. 481-2**

I.-L'astreinte prévue à l'article L. 481-1 court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce qu'il ait été justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation. Le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu.

II.-Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

III.-L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

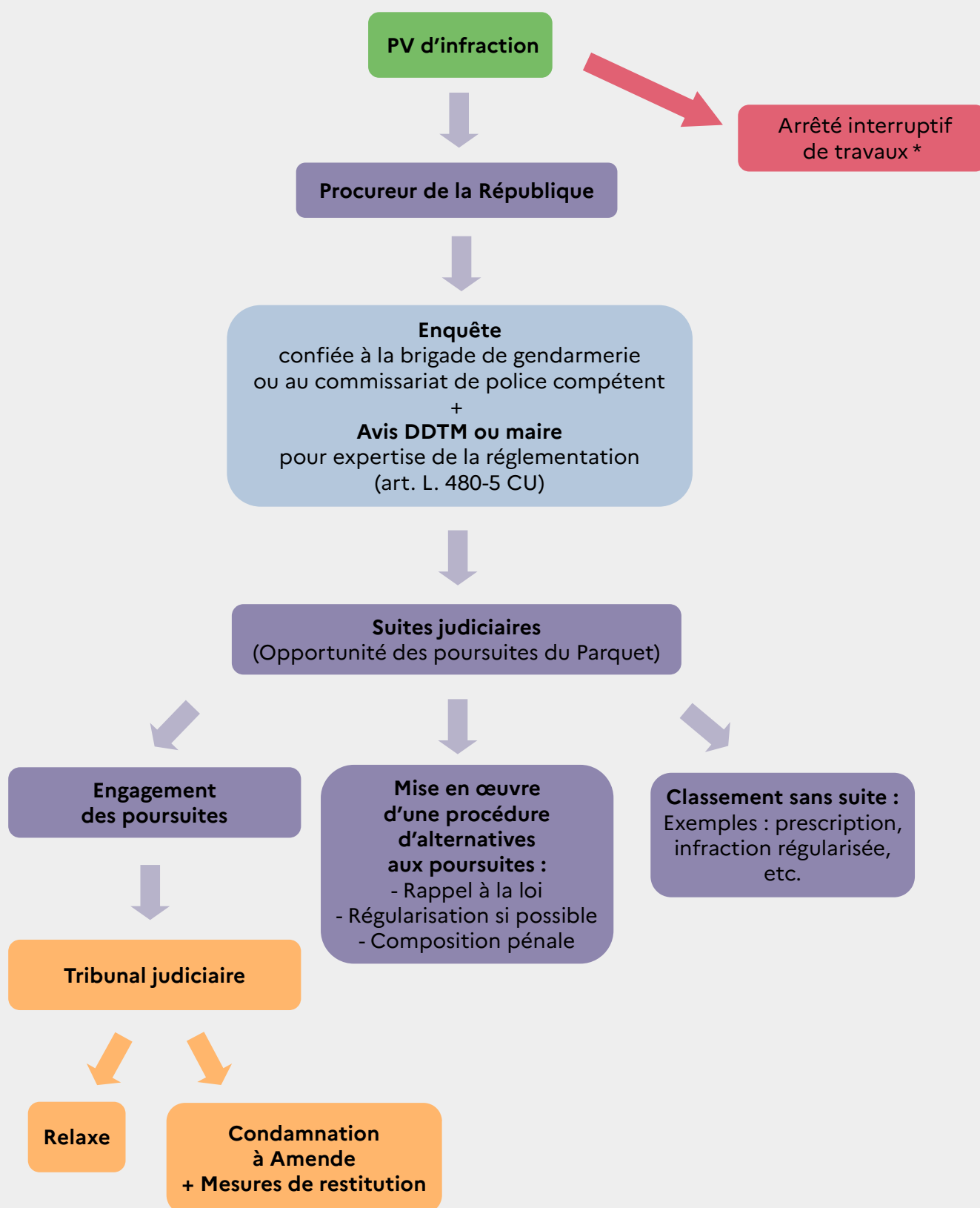
### **Article L. 481-3**

I.-Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque la mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 peut obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'État bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts.

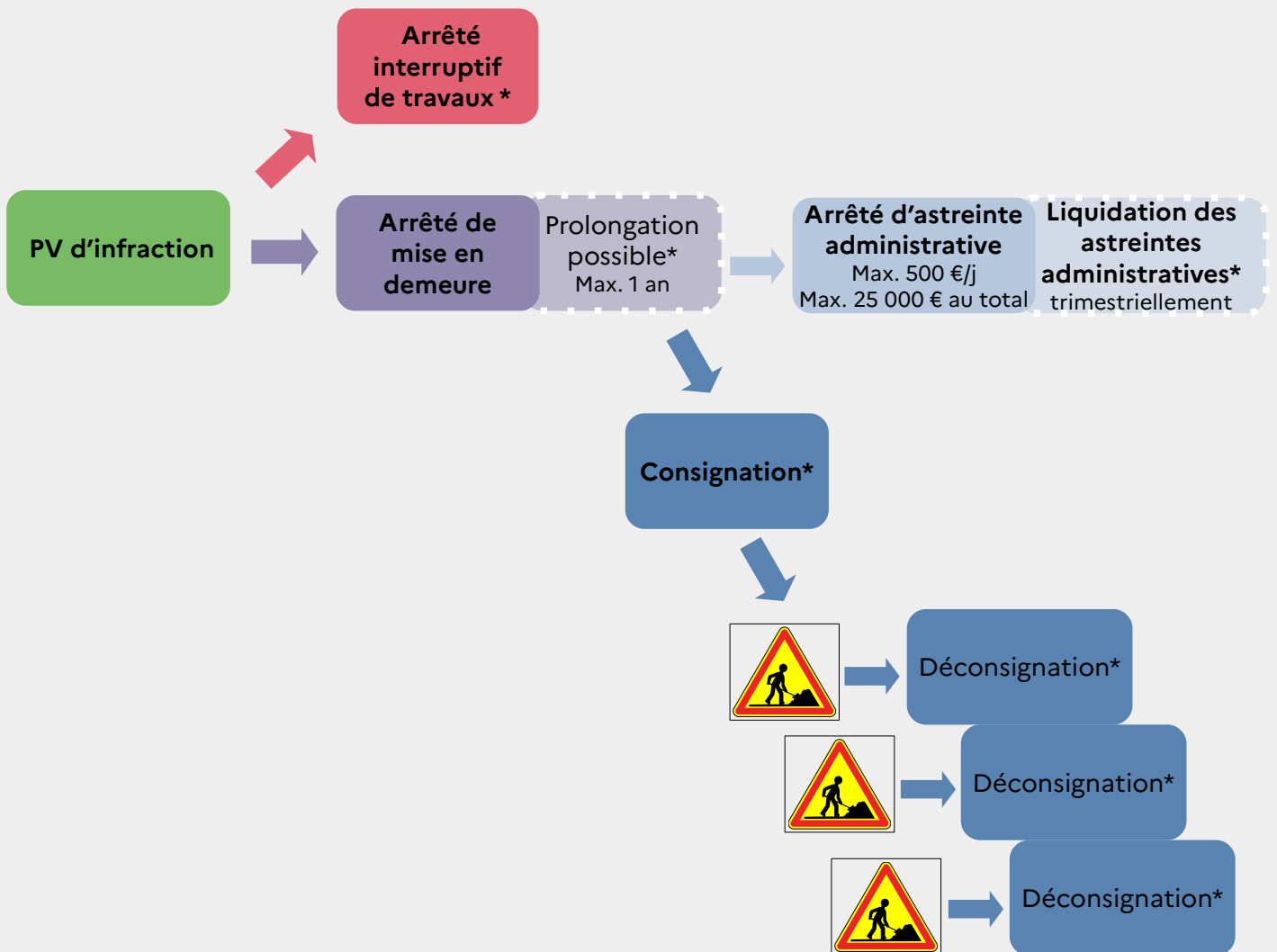
II.-L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité compétente n'a pas de caractère suspensif.

Annexe n° 2 : Schéma simplifié du circuit d'un procès-verbal établi par le maire



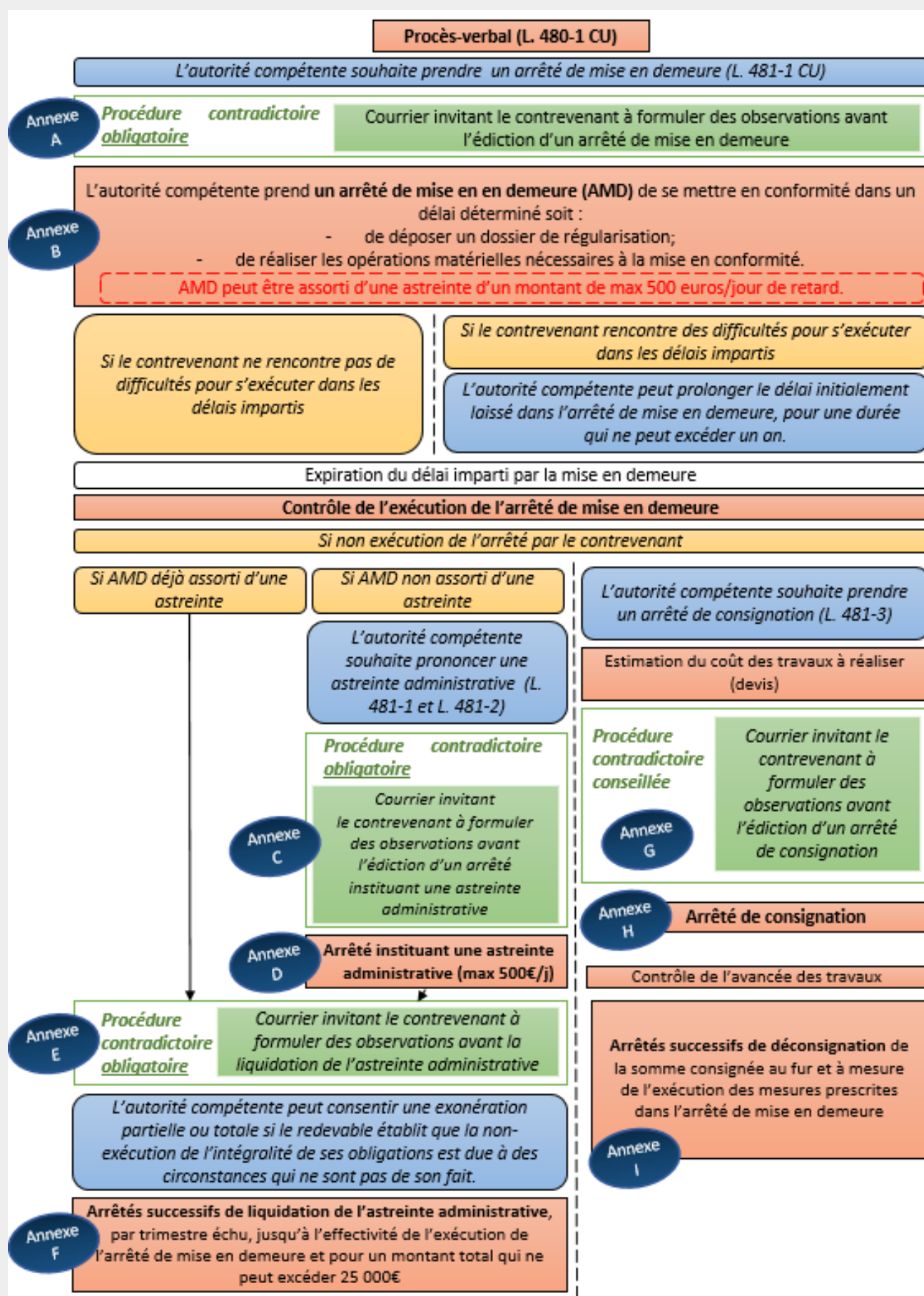


Annexe n° 3 : Schéma simplifié de la mise en œuvre des pouvoirs de police par le maire



\*précédé de la procédure contradictoire préalable

PV  
d'infraction



## Annexe 5 : Modèle de courrier pour rendez-vous de visite domiciliaire

Recommandé avec avis de réception (en tant que de besoin)

nom de la personne physique  
et/ou de la personne morale bénéficiaire  
des travaux au sens des articles L. 480-4 et  
L. 480-4-2 et son adresse

Le (...), à (...)

Affaire suivie par :

Madame, Monsieur,

Suite à un signalement, mes services doivent procéder à une visite de vos parcelles cadastrées (*section et numéro(s) de parcelle(s)*), situées (*adresse*), sur la commune de (*nom de la commune*).

Afin de constater de façon précise les éléments constitutifs d'une éventuelle infraction au code de l'urbanisme, il est indispensable de pénétrer sur votre propriété. Celle-ci devant être regardée comme un domicile au sens de la jurisprudence, ce contrôle ne peut être effectué qu'avec votre accord.

Aussi, si vous autorisez mon agent à pénétrer sur votre terrain en votre présence, je vous demande de bien vouloir me faire retour, daté et signé par vos soins, de l'assentiment prévu par l'article 76 du code de procédure pénale (en pièce jointe).

Dans l'hypothèse où vous vous opposeriez à cette visite, ou sans réponse de votre part avant le (date), je serai dans l'obligation de saisir le Procureur de la République près le Tribunal Judiciaire de (*tribunal judiciaire territorialement compétent*).

Mon agent verbalisateur effectuera cette visite, le (date) entre (heure) et (heure). Je vous demande d'être présent sur place pour effectuer ce constat.

En cas d'empêchement de votre part à la date précitée, je vous remercie de bien vouloir prendre l'attache de mon service le plus rapidement possible afin de convenir d'un autre rendez-vous, aux coordonnées suivantes : (*coordonnées téléphoniques et courriel*).

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

(*nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente*)

**ASSENTIMENT PRÉVU PAR L'ARTICLE 76 DU CODE DE PROCÉDURE PÉNALE**

Je soussigné (e) M., Mme, Mlle.....  
en qualité de.....  
demeurant à.....

**autorise :**

M/Mme.....,  
en fonction à .....  
assermenté et porteur de sa commission,  
et accompagné de M/Mme .....  
en fonction à .....

à pénétrer sur la propriété sise (adresse précise et références cadastrales) :

.....  
.....  
.....

*« Sachant que je puis m'opposer à la visite de mon domicile, je consens expressément à ce que vous y opérez les constatations que vous jugerez utiles à l'enquête en cours »*

Reprise manuscrite de la formule par la personne

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Fait à ....., le .....à .....h.....

Signature de la personne

**Rappel de l'article 76 du Code de procédure pénale :**

*Les perquisitions, visites domiciliaires et saisies de pièces à conviction ne peuvent être effectuées sans l'assentiment exprès de la personne chez laquelle l'opération a lieu.*

*Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé ou, si celui-ci ne sait écrire, il en est fait mention au procès verbal ainsi que de son assentiment.*

*Les formes prévues par les articles 56 et 59 (premier alinéa) sont applicables.*

**REFUS DE PÉNÉTRER SUR UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE**

Je soussigné (e) M., Mme.....  
demeurant à.....

reconnait avoir reçu la visite de M., Mme.....  
en fonction à .....  
assermenté et porteur de sa commission,  
et accompagné de M/Mme .....  
en fonction à .....

Qui s'est présenté à l'adresse suivante : .....  
.....

Je déclare m'opposer à ce que la personne précitée pénètre sur la propriété privée que j'occupe à titre de :

- Propriétaire |  Locataire  Autres (à préciser) :

J'ai été informé(e) que cette attitude constitue un obstacle au droit de visite, infraction prévue et réprimée par l'article L 480-12 du code de l'urbanisme (ci-dessous reproduit).

Fait à ....., le .....à .....h.....

Signature de la personne

**Rappel de l'article L. 480-12 du code de l'urbanisme :**  
Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues au [chapitre Ier du titre VI du présent livre](#) ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

## Annexe 8 : Modèle de procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme

### Procès-verbal d'infraction à l'urbanisme (Titre)

Vu les articles 16, 28 et 431 du code de procédure pénale<sup>10</sup> ;

Vu les articles L. 480-1 et R. 480-3 du code de l'urbanisme ;

Nous soussigné(e)(s), (*nom, prénom, qualité du ou des OPJ ou agents ayant procédé personnellement à la constatation des infractions*),

En fonction à (...) (*indication du service d'appartenance*)

Ayant prêté serment (*indication du tribunal de prestation de serment – mention facultative*) et porteur de ma commission (*numéro de la commission – mention facultative*),

Certifions avoir procédé personnellement aux opérations et constatations suivantes:

Le (*date et heure*),

En tournée d'inspection,

**OU**

A la requête de (*à renseigner lorsque le service est saisi par le maire, le procureur de la République ou le préfet*),

Accompagné de (*dans l'hypothèse où d'autres agents participent aux opérations de constatation, indiquer leurs noms, prénoms et qualité, ainsi que leur service d'appartenance*),

En présence (*du ou des auteurs des faits. En cas de personne morale, indiquer le nom de la personne morale et le(s) nom(s) prénom(s) de son/ses représentant(s)*), se déclarant être (*nom, prénom, état civil, domicile, profession ou qualité*),

**OU**

En l'absence (*du ou des auteurs des faits. En cas de personne morale, indiquer le nom de la personne morale et le(s) nom(s) prénom(s) de son/ses représentant(s)*),

Nous sommes présenté(e)(s) sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...), appartenant à (*nom, prénom. En cas de personne morale, indiquer le nom de la personne morale et le(s) nom(s) prénom(s) de son/ses représentant(s)*) sise (*adresse et description précise du ou des lieux du constat d'infraction*) sur le territoire de la commune de (...) et en zone (...) du PLU/PLUi de (...) exécutoire,

**NB: 1)** Si la commune n'est pas dotée d'un document d'urbanisme, indiquer la localisation des travaux en cause par rapport aux parties urbanisées de la commune au moment du constat.

**2)** Préciser les éventuelles servitudes applicables à la zone (PPRN, champ de visibilité d'un monument historique, ZPPAUP-AVAP, loi littoral, etc.)

Et avons constaté (*préciser selon quel procédé et de quel endroit les constatations ont été opérées – exemples: de l'intérieur des constructions, de la voie publique notamment en cas de refus d'accès, etc. - Exemple pour ce dernier cas: depuis l'extérieur, m'étant vu opposer un refus d'accès à la propriété par (nom, prénom, qualité), à qui j'ai indiqué que cette attitude constitue un obstacle au droit de visite, infraction prévue et réprimée par l'article L. 480-12 du code de l'urbanisme*),

<sup>10</sup> Mention des articles du Code de procédure pénale à adapter en fonction de l'auteur des constatations, signataire du procès-verbal

**NB: Si la constatation est effectuée à l'intérieur d'une propriété privée, recueillir impérativement l'accord manuscrit de l'occupant. (cf. modèle joint)**

**Si l'occupant ne sait pas écrire, mentionner en est faite dans le procès-verbal ainsi que de son assentiment**

Les faits suivants :

*(1/ mentionner les éléments constitutifs des infractions pénales comportant les données chiffrées disponibles ou les côtes nécessaires : exemple pour des constructions, des habitations légères de loisirs, mentionner les dimensions et l'emprise au sol et/ou la surface de plancher ;*

*2/ mentionner les numéros d'immatriculation en présence de véhicules liés à l'infraction*

*3/ pour des résidences mobiles de loisirs, caravanes, mentionner si elles disposent de leurs attributs de mobilité : barre de traction, roues, si elles sont raccordées aux réseaux, si des éléments de fixité sont présents...*

*4/ mentionner si les travaux sont en cours ou achevés, préciser le cas échéant si des matériaux ou matériels de chantier sont présents sur place).*

**NB: 1)** La longueur des développements portés ici peut varier de quelques lignes à plusieurs pages si nécessaire. Des renvois à des annexes au procès-verbal, émargées par l'agent, sont toujours possible voire souhaitables.

**2)** En cas d'obstacle à l'exercice des fonctions, faire établir un procès-verbal distinct par un O.P.J., l'infraction prévue à l'article L. 480-12 n'étant pas de la compétence de l'agent assermenté.

Mentionnons que sur place, nous avons rencontré Mme/M. (*nom, prénom et qualité*), qui nous a/ont spontanément déclaré (...).

Mentionnons que l'audition de Mme/M. (*nom, prénom et qualité*) pourrait s'avérer utile dans le cadre d'une enquête complémentaire (*pour telle raison*).

Mentionnons qu'à l'issue de la visite, nous nous sommes transportés à la mairie de (...) et avons constaté/vérifié/appris que :

- l'unité foncière est cadastrée (...),
- le document d'urbanisme applicable au terrain prévoit (...) **OU** est en cours de révision,
- une procédure de régularisation est en cours,
- etc.

Les faits rapportés ci-dessus constituent les infractions au code de l'urbanisme suivantes: (*exemple :*

- *Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire, délit prévu par les articles L. 421-1, L. 480-4 al.1 et 2, R. 421-12, R. 421-14, R. 421-18 et réprimé par les articles L. 480-4-1, L. 480-5 et L. 480-7 du code de l'urbanisme ;*
- *En cas d'infraction à un document d'urbanisme, viser les articles du règlement de celui-ci violés ou toute disposition pertinente ;*
- *Coupes ou abattage d'arbres non autorisés dans un bois, une forêt ou un parc situé sur le territoire d'une commune où l'établissement d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) a été prescrit, délit prévu par les articles L. 610-1 al.2 b) et L. 130-1 al.5, R. 130-1, R. 130-2, R. 130-3 et réprimé par les articles L. 480-4-1°, L. 480-5 et L. 480-7 du même code ;*
- *Contravention d'entrave à la visite par l'homme de l'art d'un immeuble en secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière, prévue et réprimée par les articles L. 313-10, R. 313-37, R. 313-33 du code susvisé ;*

**NB: 1)** Il est particulièrement conseillé de mentionner l'intégralité des codes NATINF concernés afin de faciliter les échanges avec les parquets. Le parquet conserve cependant la faculté de choisir une autre qualification juridique qui lui paraîtrait plus adaptée au cas d'espèce. Les codes NATINF sont répertoriés à l'adresse suivante: <http://natinf.justice.ader.gouv.fr>

Si l'auteur des faits est une personne morale ou son représentant, il est préférable d'indiquer les codes Natinf correspondant à la personne physique et à la personne morale pour la même infraction.

**2)** Il est souhaitable, dans toute la mesure du possible, de citer les infractions dans un ordre décroissant de leur importance, ou du moins par famille d'infractions: règles de fond, règles de forme.

#### **Clôture:**

En foi de quoi avons rédigé le présent procès-verbal d'infraction en (...) exemplaires, accompagné de (n) annexes (*n=nombre de planches photographiques + nombre de plans + nombre de copies du document d'urbanisme + nombre de documents du cadastre + etc.*) pour être transmis à Monsieur/Madame le procureur de la République près le tribunal judiciaire de (*juridiction territorialement compétente, avec l'adresse complète*).

Nos constatations ont pris fin à (*lieu*) le (*date*) à (*heure*)

Fait et clos à (*lieu*) le (*date*) à (*heure*)

(*Signature(s) de(s) agent(s)*)

**NB: 1)** La signature de l'agent assermenté constitue une formalité substantielle du procès verbal.

**2)** Le procès verbal, étant un acte de procédure pénale, il ne peut être diffusé. Seule sa communication au parquet, à la DDT et au maire est autorisée.

**3)** Il est vivement conseillé de joindre des planches photographiques des travaux relevés. Les angles de prise de vue pourront utilement être reportés sur un plan ou une vue aérienne.

*Exemple de liste des annexes pouvant utilement être mentionnée en fin de PV :*

*Liste des annexes :*

*Annexe n° 1 : Plan de situation (X pages)*

*Annexe n° 2 : Plan des constructions relevées (X pages)*

*Annexe n° 3 : Planches photographiques (X pages)*

*Annexe n° 4 : Extrait du PLU (X pages)*

*Annexe n° 5 : Extrait du PPRL (X pages)*

*Annexe n° 6 : PC n° (...) refusé le (date)*



**Annexe n° 9 : Liste des infractions les plus courantes en urbanisme**

Intitulé de l'infraction	articles définissant l'infraction	articles d'incrimination	code NATINF	Nature de l'infraction
Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire - constructions nouvelles - travaux sur constructions existantes	L. 421-1 et R. 421-1 ou R 421-14	L. 480-4	341 (ou 24120 si personne morale)	délit
Exécution de travaux non autorisés par une déclaration préalable - constructions nouvelles - travaux sur constructions existantes	L. 421-1 et R. 421-9 ou R 421-17	L. 480-4	5969 (ou 26364 si personne morale)	délit
Édification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable	L. 421-4 R. 421-12	L. 480-4	4228	délit
Infraction aux dispositions du PLU ou du POS	L. 610-1	L. 610-1 L. 480-4	4572	délit
Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées (recherche et constatation des infractions)	L. 480-12 L. 461-1	L. 480-12	33058	délit
Poursuite des travaux malgré une décision judiciaire ou un arrêté en ordonnant l'interruption	L. 480-2 L. 480-3	L. 480-3	4582	délit
Installation de caravane en dehors des terrains aménagés malgré interdiction administrative (PLU) Lorsque des panneaux d'affichage ont été mis en place sur la commune	R. 111-49 R. 111-34 L. 610-1	L. 610-1 R. 480-4	6812	délit
Installation irrégulière de caravane pendant plus de 3 mois par an ou Installation irrégulière de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs	L. 421-4 et R. 421-23 d ou R. 421-23 j	L. 480-4	6813	délit
Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des règles générales d'urbanisme : localisation, desserte, implantation, architecture, mode de clôture, tenue décente des propriétés et constructions	L. 610-1 1° L. 111-1 L. 421-6 L. 421-8 (pour les opérations dispensées de formalité)	L. 610-1	23018	délit
Exécution de travaux ou utilisation du sol interdite dans une commune sans PLU ou carte communale (construction en dehors des parties urbanisées de la commune)	L. 610-1 1° L. 111-1-2	L. 610-1 L. 480-4	23020	délit
Réalisation irrégulière d'affouillement ou d'exhaussement du sol -soumis à PA - soumis à DP	L. 421-2 R. 421-19 k L. 421-4 R. 421-23f	L. 480-4	23032	délit
Aménagement irrégulier de terrain permettant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent (aire d'accueil des gens du voyage /absence de DP)	L. 444-1 L. 421-4 R. 421-23 k	L. 480-4	26558	délit
Poursuite de travaux malgré une décision de suspension ou de sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme prononcée par une juridiction administrative	L. 480-3 al 2	L. 480-3	29041	délit

## Annexe n° 10 : Modèle de courrier préalable à l'arrêté interruptif de travaux

(procédure contradictoire préalable obligatoire)

Recommandé avec avis de réception

nom de la personne physique  
et/ou de la personne morale bénéficiaire  
des travaux au sens des articles L. 480-4 et  
L. 480-4-2 et son adresse

Le (...), à (...)

Affaire suivie par :

Madame, Monsieur,

En application de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme, un agent commissionné et assermenté de (dénomination administrative du service auprès duquel l'agent verbalisateur est rattaché) a constaté par procès-verbal du (date du procès verbal d'infraction), la commission d'une infraction aux dispositions du code précité (et/ou) au règlement du plan local d'urbanisme, sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...) située à (adresse complète).

Ledit procès-verbal a été, comme il se doit, transmis au procureur de la République près le tribunal judiciaire de (citer la juridiction compétente, avec l'adresse complète).

Les travaux litigieux constatés sont susceptibles de poursuites pénales à votre encontre, ainsi qu'à l'encontre des personnes ayant concouru à la commission des faits délictueux.

J'envisage de prendre à votre encontre un arrêté interruptif de travaux, conformément aux dispositions de l'article L. 480-2 du code précité.

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux incriminés, je vous invite à présenter vos éventuelles observations écrites par télécopie au numéro suivant (...) ou par courrier électronique à l'adresse suivante (...), dans le délai de (...), à compter de la réception de la présente.

Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

*(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)*

À envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception afin notamment de pouvoir calculer de délai prévu à la procédure

## ARRÊTÉ INTERRUPTIF DE TRAVAUX PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE L'ÉTAT

Le maire de (...),

**Vu** le code général des collectivités territoriales;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article L. 480-2 et (*indication des articles correspondant aux infractions*);

**Vu** le procès-verbal en date du (*jj/mm/aaaa*) dressé par Mme/M. (*nom et prénom*), agent verbalisateur habilité conformément à l'article L. 480-1 du code d'urbanisme ;

[**Vu** la décision de la juridiction administrative (*références et date de la décision du tribunal administratif*) suspendant/annulant le permis de construire ou le permis d'aménager, le cas échéant]

**Vu** la lettre en date du (...) invitant le bénéficiaire des travaux, visé à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté, à présenter ses observations en application de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration (*en l'absence de compétence liée*), dans un délai de (...), réceptionnée le (...);

**Vu** l'absence de réponse dudit bénéficiaire des travaux;

**OU**

**Vu** les observations fournies par Mme/M. (...) en date du (*jj/mm/aaaa*);

### En l'absence de compétence liée :

**Considérant** que les travaux litigieux, qui consistent à avoir (*retranscrire les circonstances de fait*), sont réalisés en violation des articles (*indication des articles correspond aux infractions constatées*), et sont de nature à (*considérant argumentaire : pour exemple : « à favoriser le mitage dans la zone » pour une construction non compatible avec celles autorisées en zone A OU « à porter une 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 OU « à porter une atteinte grave et irréversible à l'environnement » pour coupe ou abattage d'arbres en EBC, etc.*).

### En situation de compétence liée :

**Considérant** que Mme/M. (...) a entrepris des travaux:

• de constructions sans permis de construire sur un terrain sis (*adresse*);

**OU**

• d'aménagement sans permis d'aménager sur un terrain sis (*adresse*);

**OU**

• de constructions ou d'aménagement sur un terrain sis (*adresse*) poursuivis malgré une décision de la juridiction administrative suspendant le permis de construire ou le permis d'aménager.

**Considérant** que ces travaux ont été entrepris sans autorisation ou malgré une décision de la juridiction administrative suspendant le permis de construire ou le permis d'aménager ;

**Considérant** que dans ce cas l'interruption des travaux est obligatoire en application de l'article L. 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme ;

## ARRÊTE

**Article 1:** (*nom de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L. 480-4 et L. 480-4-2*), demeurant (*adresse précise de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L. 480-4 et L. 480-4-2*), bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...) située à (*même adresse ou la préciser si elle est différente*), est mis en demeure d'interrompre immédiatement ceux-ci.

**Article 2:** Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge au bénéficiaire des travaux susvisé, ainsi qu'à toute personne responsable au sens de l'article L. 480-4-2 du code de l'urbanisme.

**Article 3:** Copie en sera transmise sans délai au préfet du département (direction départementale des Territoires et de la Mer de Vendée) ainsi qu'au procureur de la République près le tribunal judiciaire de (*juridiction territorialement compétente*).

**Article 4:** Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

**Avertissement:** Le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1<sup>er</sup> 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 alinéa 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.

Fait le (*date à laquelle l'arrêté interruptif de travaux est adopté*), à (*lieu où il est adopté*)  
(*nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente*)

### **Informations importantes**

**Délais et voies de recours:** Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de (*juridiction territorialement compétente et son adresse complète*) d'un recours contentieux, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Le tribunal administratif peut également être saisi, dans les mêmes délais, par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Cette voie de saisie est obligatoire pour les avocats, les personnes morales de droit public, les communes de plus de 3 500 habitants ainsi que pour les organismes de droit privé chargés de la gestion permanente d'un service public. Lorsqu'elle est présentée par une commune de moins de 3 500 habitants, la requête peut être adressée au moyen de cette application.

DEPARTEMENT  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du

<b>Nombre de membres</b>		
Afférents au conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération

Date de la convocation :

L'an deux mil et le à heures,  
le conseil municipal s'est réuni sous la présidence de Monsieur/Madame le Maire

**Objet :**

*Autorisation donnée à M./Mme le Maire pour se constituer partie civile au nom de la commune dans une affaire d'infraction au Code de l'urbanisme*

Présents :

Absents excusés :

Monsieur/Madame a été désigné(e) secrétaire de séance.

Monsieur/Madame le Maire rappelle au conseil municipal que le (date), un procès-verbal a été dressé, en application de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme, par M. (nom, prénom et qualité de la personne ayant constaté les faits), à l'encontre de (nom, prénom de la/les personne(s) ayant commis les faits), domicilié(s) (adresse), pour infraction aux articles (mettre les numéros d'articles concernés) du Code de l'urbanisme réprimée par l'article L. 480-4 du même Code.

Monsieur/Madame le Maire précise, par ailleurs, que les articles L. 610-1 et L. 480-1 du Code de l'urbanisme permettent à la commune de se constituer partie civile dans ce genre d'affaire.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
ENTENDU CET EXPOSE ET APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2132-1, L. 2132-2 et L. 2122-22 16°,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 610-1 et L. 480-1,

**AUTORISE** (le cas échéant, à l'unanimité) Monsieur/Madame le Maire à se constituer partie civile au nom de la commune dans l'affaire exposée ci-dessus.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits  
Pour copie certifiée conforme,

A , le  
**Le Maire,**

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le  
et publication ou notification du

**NB : Document à transmettre directement au tribunal judiciaire compétent avec la décision de constitution de partie civile prise par le maire.**

(procédure obligatoire de contradictoire préalable)

*(nom de la personne physique  
et/ou de la personne morale bénéficiaire  
des travaux au sens des articles  
L. 480-4 et L. 480-4-2 et son adresse)*

Le (...), à (...)

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par: (...)

**Objet:** courrier de procédure contradictoire préalablement à l'édition d'un arrêté de mise en demeure sur le fondement de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme

Madame, Monsieur,

Vous avez entrepris ou exécutés des travaux d'urbanisme en méconnaissance des obligations imposées par le Code de l'urbanisme ou le document d'urbanisme de la commune.

Un procès-verbal a par conséquent été dressé en application de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme et transmis, comme il se doit, au procureur de la République près le tribunal judiciaire de (...).

La justice pénale pourra exercer des poursuites pour réprimer les infractions constatées.

Indépendamment de celles-ci, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut vous mettre en demeure de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, **OU** déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation (cf article L. 481-1 du Code de l'urbanisme).

Je vous informe que j'envisage de prendre à votre encontre un arrêté de mise en demeure (assorti d'une astreinte de (...) euros jour de retard) en ce sens.

Conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux illicites, je vous invite à présenter vos éventuelles observations écrites notamment par par télécopie au numéro suivant (...) ou par courrier électronique à l'adresse suivante (...), dans le délai de (...), à compter de la réception de la présente.

Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

*(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)*

À envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception afin notamment de pouvoir calculer de délai prévu à la procédure

**ARRÊTÉ DE MISE EN DEMEURE (ARTICLE L. 481-1 DU CODE DE L'URBANISME)**  
(*l'autorité compétente*)

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L. 481-1, L. 481-2 et L. 481-3 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme approuvé le (*jj/mm/aaaa*) ;

**Vu** le procès-verbal en date du (*jj/mm/aaaa*) dressé par Mme/M. (*nom et prénom*), agent verbalisateur habilité conformément à l'article L. 480-1 du code d'urbanisme;

**Vu** la lettre d'information préalable en date du (*jj/mm/aaaa*) adressée à Mme/M. (...) (*courrier de procédure contradictoire*) ;

**Considérant** que (*nom du mis en cause*) a procédé à des travaux d'urbanisme en méconnaissance de la réglementation en vigueur à (*adresse*), consistant en (*descriptif des faits*) ;

**Considérant** que ces travaux ont été réalisés sans autorisation ;

**OU**

**Considérant** les travaux réalisés ne sont pas conformes à la décision de non opposition à la déclaration préalable/au permis de construire n° (...) du (*date*) ;

**Considérant** que (*nom du mis en cause*) a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire notifié le (*date notification RAR*) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de (*délai*) ;

**Considérant** que (*nom du mis en cause*) a n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti ;

**OU**

**Considérant** que (*nom du mis en cause*) a fait valoir que (*citer les observations*) ;

**Considérant** que ces observations ne sont pas de nature à remettre en question en la matérialité des faits ;

**Considérant** que ces observations ne sont pas de nature à remettre en question la prise d'un arrêté de mise en demeure au titre du L. 481-1 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** que les faits sont (*nature/consistance de l'infraction constatée*) et que les moyens d'y remédier sont (*les qualifier, afin de motiver le choix du délai accordé*) ;

**Considérant** qu'au regard de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier, le délai de mise en conformité peut donc être fixé à (...) jours/mois.

**Pour assortir l'AMD d'une astreinte :**

**Considérant** que l'astreinte assortie à un arrêté de mise en demeure présente la garantie de la réalisation des travaux dans le délai imparti ;

**Considérant** l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution (*décrire les conséquences*) ;

**Considérant** (*nature de l'infraction, importance des travaux de régularisation, la gravité de l'atteinte... pour motiver l'arrêté afin de justifier le montant appliqué...*) ;

## ARRÊTE

**Article 1 :** (*nom du mis en cause*) est mis(e) en demeure de :

- procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée.

**OU**

- de déposer une demande d'autorisation / une déclaration préalable visant à la régularisation de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause dans le délai de (...) jours/mois.

**Article 2 : Consistance des travaux** (si choix « **procéder aux opérations nécessaires** ») :

(*Nom du mis en cause*) devra (*décrire, de manière précise, la consistance des travaux à entreprendre : être exhaustif sur la matérialité des opérations demandées : de ce descriptif dépendra le contrôle du respect de la présente mise en demeure à l'issue du délai imparti, et donc la possibilité d'envisager -ou non- des astreintes.*).

**Article 3 : Astreinte** (si AMD en est assorti)

(*Nom du mis en cause*) sera redevable de (...) euros/jour de retard (**max 500 €**) si à compter du délai imparti par la mise en demeure, il n'aura pas été satisfait aux mesures prescrites dans la présente décision.

L'astreinte courra jusqu'à ce que Mme/M. (...) ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la remise en état de la parcelle en cause.

**Article 4 :** Le présent arrêté est notifié à (*Nom du mis en cause*).

(Autorité compétente :

- Si président d'EPCI: copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de (...).
- Si maire au nom de l'État: copie du présent arrêté est transmise à monsieur le préfet au titre du contrôle hiérarchique.
- Si maire au nom de la commune: transmettre la décision au représentant de l'Etat + indiquer « La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. ».
- Si Préfet au nom de l'Etat).

Fait à (...), le (jj/mm/aaaa)

(*nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente*)

(*mention des voies et délais de recours*)



**Annexe n° 15 : Modèle de courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté instituant une astreinte administrative (pour le cas où les astreintes n'auraient pas été prévues au sein de l'arrêté de mise en demeure)**

Référence du logigramme :  
Annexe C

(nom de la personne physique  
et/ou de la personne morale bénéficiaire  
des travaux au sens des articles  
L. 480-4 et L. 480-4-2 et son adresse)

Le (jj/mm/aaaa), à (...),

Recommandé avec avis de réception  
Affaire suivie par: (...)

**Objet:** courrier de procédure contradictoire préalablement à l'édition d'un arrêté instituant une astreinte administrative sur le fondement de l'article L. 481-2 du code de l'urbanisme

Madame, Monsieur,

L'arrêté de mise en demeure n° (...) du (jj/mm/aaaa), à (...) vous laissait un délai de (...) jours/mois, afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au (jj/mm/aaaa).

Vous deviez en effet procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction.

**OU**

Vous deviez en effet déposer une demande d'autorisation / une déclaration préalable visant à leur régularisation.

À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti.

Je vous informe que j'envisage de mettre en place une astreinte de (...) € par jours de retard dont vous seriez redevable, jusqu'à ce que vous vous conformiez à l'arrêté de mise en demeure susvisé.

Conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux illicites, je vous invite à présenter vos éventuelles observations écrites notamment par télécopie au numéro suivant (...) ou par courrier électronique à l'adresse suivante (...), dans le délai de (...), à compter de la réception de la présente.

Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)

**(postérieur à l'arrêté de mise en demeure : pour le cas où les astreintes n'auraient pas été prévues au sein de l'arrêté de mise en demeure)**

*(procédure contradictoire préalable obligatoire)*

*À envoyer en recommandé avec demande d'acté de réception afin notamment de pouvoir calculer de délai prévu à la procédure*

Référence du logigramme :  
Annexe D

**ARRÊTÉ N° (NUMERO) DU (JJ/MM/AAAA)  
rendant redevable d'une astreinte administrative**

**Le maire de (...),**

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L. 481-1 et L. 481-2 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme approuvé le (jj/mm/aaaa) ;

**Vu** le permis de construire n° (...) / la décision de non opposition à déclaration préalable délivré(e) le (jj/mm/aaaa) ;

**Vu** le procès-verbal d'infraction dressé le (jj/mm/aaaa) par M./Mme (...), agent assermenté, à l'encontre de M./Mme (...), pour violation des dispositions de l'article (...) du plan local d'urbanisme/RNU/etc. ;

**Vu** l'arrêté municipal n° (...) en date du (jj/mm/aaaa) mettant en demeure M./Mme (...) de se mettre en conformité ou de déposer un dossier de régularisation, dans un délai de (...) jours/mois à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le (jj/mm/aaaa) ;

**Vu** le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée ;

**Vu** le courrier de procédure contradictoire préalable à l'astreinte administrative en date du (jj/mm/aaaa) informant, conformément au III de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, M./Mme (...) de l'astreinte susceptible d'être mise en place et du délai dont il/elle dispose pour formuler ses observations ;

**Considérant** que la construction appartenant à M./Mme (...) est demeurée en place au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

**OU**

**Considérant** que Mme/M. (...) n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans les délais impartis par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

**Considérant** que Mme/M. (...) a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire préalable à la liquidation d'une astreinte administrative, notifié le (date notification RAR) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de (délai) ;

**Considérant** que Mme/M. (...) n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti ;

**OU**

**Considérant** que Mme/M. (...) a fait valoir que (citer les observations) ;

**Considérant** que ces observations ne sont pas de nature à remettre en question en la matérialité des faits ;

**Considérant** que ces observations ne sont pas de nature à remettre question la prise d'un arrêté de liquidation d'astreintes au titre des articles L. 481-1 et L. 481-2 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que face au non-respect de la mise en demeure, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le montant de l'astreinte est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution ;

**Considérant** (établir ici les éléments qui ont conduit à la fixation du montant de l'astreinte par exemple en fonction de la nature de l'infraction, de l'importance des travaux de régularisation, de la gravité de l'atteinte...);

**Considérant** que l'astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires au respect de la mise en demeure sur la parcelle en cause ;

**Considérant** que le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu ;

## ARRÊTE

**Article 1:** Mme/M. (*nom, adresse*), est rendu(e) redevable d'une astreinte d'un montant journalier de (...) euros/jour (**500 euros maximum**) jusqu'à satisfaction de la mise en demeure signifiée par l'arrêté municipal n° (...) du (*jj/mm/aaaa*) susvisé. Cette astreinte prend effet à la date de notification à Mme/M. (...) du présent arrêté.

**Article 2 :** Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté<sup>11</sup>.

**Article 3:** Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (...).

(Autorité compétente:

- *Si président d'EPCI: copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de (...).*
- *Si maire au nom de l'État: copie du présent arrêté est transmise à monsieur le préfet au titre du contrôle hiérarchique.*
- *Si maire au nom de la commune: transmettre la décision au représentant de l'Etat + indiquer « La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. ».*
- *Si Préfet au nom de l'Etat).*

Fait à (...), le (*jj/mm/aaaa*)

(*nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente*)

(*mention des voies et délais de recours*)

### IMPORTANT:

Information de procédure pour vos services municipaux:

À l'issue de cet arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative, et si le mis en cause n'a pas satisfait aux mesures prévues dans l'arrêté de mise en demeure, il conviendra de prendre, un trimestre plus tard (car l'astreinte se liquide par trimestre échu), un arrêté liquidant l'astreinte.

Puis à nouveau un trimestre plus tard s'il ne s'est toujours pas mis en conformité et ainsi de suite, jusqu'à atteindre au maximum 25 000€ d'astreintes cumulées depuis le début de la procédure.

<sup>11</sup> Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

## Annexe n° 17 : Modèle de courrier préalable à la liquidation de l'astreinte administrative

(procédure contradictoire obligatoire)

Référence du logigramme :  
Annexe E

(nom de la personne physique  
et/ou de la personne morale bénéficiaire  
des travaux au sens des articles  
L. 480-4 et L. 480-4-2 et son adresse)

Le (jj/mm/aaaa), à (...),

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par: (...)

**Objet:** courrier de procédure contradictoire préalablement à la liquidation de l'astreinte administrative sur le fondement des articles L. 481-1 et L. 481-2 du code de l'urbanisme

Madame, Monsieur,

L'arrêté de mise en demeure n° (...) du (jj/mm/aaaa), à (...) vous laissait un délai de (...) jours/mois, afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au (jj/mm/aaaa).

Vous deviez en effet procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction.

**OU**

Vous deviez en effet déposer une demande d'autorisation / une déclaration préalable visant à leur régularisation.

Je vous informe que j'envisage de liquider l'astreinte de (...) euros par jours de retard, tel que vous en étiez informé dans l'arrêté de mise en demeure susvisé.

Conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire.

Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux illicites, je vous invite à présenter vos éventuelles observations écrites notamment par télécopie au numéro suivant (...) ou par courrier électronique à l'adresse suivante (...), dans le délai de (...), à compter de la réception de la présente.

Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)

(procédure contradictoire obligatoire)

Référence du logigramme :  
Annexe F

À envoyer en recommandé avec demande d'acté de réception afin notamment de pouvoir calculer de délai prévu à la procédure

**ARRÊTÉ MUNICIPAL**  
portant mise en recouvrement de l'astreinte au bénéfice de la commune

Le maire de la commune de (...),

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L. 481-1 et L. 481-2 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme approuvé le (jj/mm/aaaa) ;

**Vu** le permis de construire n° (...) / la décision de non opposition à déclaration préalable délivré(e) le (jj/mm/aaaa) ;

**Vu** le procès-verbal d'infraction dressé le (jj/mm/aaaa) par Mme/M. (...), agent assermenté, à l'encontre de Mme/M. (...), pour violation des dispositions de l'article (...) du plan local d'urbanisme/RNU/etc. ;

**Vu** l'arrêté municipal n° (...) en date du (jj/mm/aaaa) mettant en demeure Mme/M. (...) de se mettre en conformité ou de déposer un dossier de régularisation, dans un délai de (...) jours/mois à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le (jj/mm/aaaa), faute de quoi il/elle serait redevable d'une astreinte de (...) euros (max 500 euros) par jour de retard ;

**Vu** le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée ;

**Vu** la lettre de procédure contradictoire préalable à l'astreinte administrative ;

**Considérant** que la construction appartenant à M./Mme (...) est demeurée en place (...) jours<sup>12</sup> au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

**OU**

**Considérant** que Mme/M. (...) n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans les délais impartis par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

**Considérant** que le Mme/M. (...) a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire préalable à la liquidation d'une astreinte administrative, notifié le (date notification RAR) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de (délai) ;

**Considérant** que Mme/M. (...) n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti ;

**OU**

**Considérant** que Mme/M. (...) a fait valoir que (citer les observations) ;

**Considérant** que ces observations ne sont pas de nature à remettre question en la matérialité des faits ;

**Considérant** que ces observations ne sont pas de nature à remettre question la prise d'un arrêté de liquidation d'astreintes au titre des articles L. 481-1 et L. 481-2 du Code de l'urbanisme ;

<sup>12</sup> Veiller à ce que la durée corresponde bien à un trimestre, car le recouvrement de l'astreinte doit être engagé par trimestre échu.

**Considérant** que l'astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires au respect de la mise en demeure sur la parcelle en cause ;

**Considérant** que le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu ;

## ARRÊTE

**Article 1** : Mme/M. (*nom, adresse*), est redevable envers la commune de (...) de la somme de (...) euros (...) centimes (...€<sup>13</sup>), montant de l'astreinte correspondant à la période du (*jj/mm/aaaa*) au (*jj/mm/aaaa*), soit (...) jours de retard dans la mise en conformité de son dispositif.

**Article 2** : Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté<sup>14</sup>.

**Article 3**: Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (...).

*(Autorité compétente:*

- Si président d'EPCI: copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de (...).*
- Si maire au nom de l'État: copie du présent arrêté est transmise à monsieur le préfet au titre du contrôle hiérarchique.*
- Si maire au nom de la commune: transmettre la décision au représentant de l'Etat + indiquer « La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. ».*
- Si Préfet au nom de l'Etat).*

Fait à (...), le (*jj/mm/aaaa*)

*(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)*

*(mention des voies et délais de recours)*

---

<sup>13</sup> Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 €.

<sup>14</sup> Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

(procédure de contradictoire préalable conseillée)

*(nom de la personne physique  
et/ou de la personne morale bénéficiaire  
des travaux au sens des articles  
L. 480-4 et L. 480-4-2 et son adresse)*

Le (jj/mm/aaaa), à (...)

Affaire suivie par: (...)

**Objet:** courrier de procédure contradictoire préalablement à l'édition d'un arrêté de consignation sur le fondement de l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme

Madame, Monsieur,

L'arrêté de mise en demeure n° (...) du (...) vous laissait un délai de (...) jours/mois., afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au (jj/mm/aaaa).

Vous deviez en effet procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction.

À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti.

Je vous informe que j'envisage de procéder à la consignation des sommes nécessaires à la mise en conformité rapide des travaux méconnaissant les règles d'urbanisme.

Ce montant sera consigné entre les mains d'un comptable public et équivaldra au montant des travaux à réaliser.

Il vous sera restitué au fur et à mesure que vous exécuterez les travaux de mise en conformité.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

*(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)*

À envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception afin notamment de pouvoir calculer de délai prévu à la procédure

**ARRÊTÉ MUNICIPAL N° (NUMERO) DU (JJ/MM/AAAA)  
portant consignation administrative**

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L.481-1, L. 481-2 et L. 481-3 ;

[**Vu** l'arrêté municipal d'autorisation n° (numéro) délivré le (jj/mm/aaaa) à M./Mme (nom) pour (préciser le type de construction) sis(e) (adresse de la construction) sur le territoire de la commune de (nom de la commune) ;

**Vu** le procès-verbal de constatation d'infraction dressé le (jj/mm/aaaa) par M./Mme (nom de l'agent), agent assermenté, à l'encontre de M./Mme (nom du contrevenant), pour violation des dispositions de l'article (...) [du plan local d'urbanisme/RNU/...];

**Vu** l'arrêté municipal n° (numéro) en date du (jj/mm/aaaa) mettant en demeure, dans un délai de (délai), M./Mme (...) de procéder à (rappel des termes de la mise en demeure) ;

**Vu** le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée ;

[**Vu** le courrier en date du (jj/mm/aaaa) informant, en application de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration M./Mme (...) de la consignation susceptible d'être prise à son encontre et du délai dont il dispose pour formuler ses observations ;]

**Vu** les observations de M./Mme (...) formulées par courrier en date du (jj/mm/aaaa) ;

**OU**

**Vu** l'absence de réponse de M./Mme (...) au terme du délai déterminé par le courrier du (jj/mm/aaaa) susvisé ;

**Considérant** que M./Mme (...) ne respecte toujours pas les dispositions de l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

**Considérant** que cette situation présente des risques (nuisances, troubles...) vis-à-vis de l'environnement de la parcelle concernée, et notamment (préciser) et qu'il convient donc d'y mettre un terme ;

**Considérant** que face au non-respect de la mise en demeure, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 481-3 du Code de l'urbanisme ;

[**Considérant** qu'il résulte d'une estimation basée sur un/des devis, etc... que le montant répondant des travaux à réaliser correspond à (...) euros] (le considérant doit expliciter de manière succincte mais précise la méthode utilisée pour déterminer la somme consignée ainsi que le montant) ;

**ARRÊTE**



**Article 1:** La procédure de consignation prévue à l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme est engagée à l'encontre de M./Mme (...) habitant (*adresse*) pour un montant de (...) euros répondant du coût des travaux prévus par l'arrêté municipal de mise en demeure du (*jj/mm/aaaa*) susvisé.

Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'État bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts.

**Article 2:** Après constat des services municipaux, les sommes consignées pourront être restituées à M./Mme (...) au fur et à mesure la justification de l'exécution par leurs soins des mesures prescrites.

**Article 3:** Le présent arrêté sera notifié à la M./Mme (...).

*(Autorité compétente:*

- Si président d'EPCI: copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de (...).*
- Si maire au nom de l'État: copie du présent arrêté est transmise à monsieur le préfet au titre du contrôle hiérarchique.*
- Si maire au nom de la commune: transmettre la décision au représentant de l'Etat + indiquer « La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. ».*
- Si Préfet au nom de l'Etat).*

Fait à (...), le (*jj/mm/aaaa*)

*(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)*

*(mention des voies et délais de recours)*

*(Rajouter l'information : En application du dernier alinéa de l'article L. 481-3 du Code de l'urbanisme, l'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.)*

**ARRÊTÉ N° (NUMERO) DU (JJ/MM/AAAA)**  
**portant déconsignation administrative de la somme de (...) euros**

**Le maire de (...),**

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L.481-1 et L. 481-3 ;

**Vu** le permis de construire n° (...) / la décision de non opposition à déclaration préalable délivré(e) le (jj/mm/aaaa) à M/Mme (...) pour (préciser le type de construction) sis(e) (adresse) sur le territoire de la commune de (nom de la commune) ;

**Vu** l'arrêté municipal n° (...) en date du (jj/mm/aaaa) mettant en demeure, dans un délai de (délai), M./Mme (...) de procéder à (rappel des termes de la mise en demeure) ;

**Vu** le constat en date du (jj/mm/aaaa) du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée ;

**Vu** l'arrêté municipal n° (...) du (jj/mm/aaaa) portant consignation administrative ;

**Vu** la demande de M./Mme (...) en date du (jj/mm/aaaa) de restitution des sommes consignées ;

**Vu** le constat sur site de l'avancement des mesures d'exécution imposées ;

**Considérant** que M./Mme (...) a effectué les travaux suivants (décrire sommairement les travaux effectués) ;

**Considérant** que ces travaux, d'un montant total de (...) euros, permettent M./Mme (...) de satisfaire aux termes de la mise en demeure de l'arrêté municipal du (jj/mm/aaaa) susvisé (cas de la restitution complète, l'ensemble des travaux étant réalisé) ;

**OU**

**Considérant** que ces travaux, d'un montant total de (...) euros, participent directement à satisfaire aux termes de la mise en demeure de l'arrêté municipal n° (...) du (jj/mm/aaaa) susvisé et qu'il y a lieu de procéder à la restitution des sommes correspondantes (cas de la restitution partielle) ;

**ARRÊTE**

**Article 1:** La procédure de restitution des sommes consignées, en application de l'arrêté municipal du (jj/mm/aaaa) portant consignation, prévue à l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme est engagée en faveur de M./Mme (...), demeurant à (adresse).

**Article 2:** Les sommes consignées peuvent être restituées à M./Mme (...) en raison de l'exécution [partielle] par lui-même/elle-même des mesures prescrites. Le montant devant être restitué s'élève à (...) euros [correspondant à l'état d'avancement des travaux constatés].

**Article 3:** Le présent arrêté sera notifié à M./Mme (...).

(Autorité compétente:

- Si président d'EPCI: copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de (...).
- Si maire au nom de l'État: copie du présent arrêté est transmise à monsieur le préfet au titre du contrôle hiérarchique.

- Si maire au nom de la commune: transmettre la décision au représentant de l'Etat + indiquer « La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. ».
- Si Préfet au nom de l'Etat).

Fait à (...), le (jj/mm/aaaa)

(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)

(mention des voies et délais de recours)

## **CONTACTS**

**Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de la Vendée  
Service Habitat Aménagement Urbanisme et Construction –  
Unité Application du Droit des Sols - Fiscalité**

**M. Patrick CHAUVET**

**Tél : 02 51 44 32 47**

**Mél : ddtm-shauc-contentieux-urba@vendee.gouv.fr**

**Mme Delphine JACOUD**

**Tél : 02 51 44 32 79**

**Mél : ddtm-shauc-contentieux-urba@vendee.gouv.fr**