

Les apports de 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 dite
« engagement et proximité »
en matière de police de l'urbanisme

Renforcement des pouvoirs de police du maire



Guide à l'usage des maires

octobre 2022

Avant propos

Le maire, en tant que garant du respect des lois et des règlements, 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. Il s'agit, essentiellement, de l'édification de construction ou de la réalisation de travaux en violation du contenu de l'autorisation d'urbanisme afférente voire en l'absence totale d'autorisation.

Dans l'exercice de cette fonction, le maire agit au nom de l'État.

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, a l'obligation de dresser procès-verbal.

Le cas échéant, il doit également, selon les dispositions de l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme, prendre toute mesure conservatoire d'interruption des travaux.

Les devoirs légaux qui reposent sur le maire concernent également les autres autorités de l'État et leur inaction éventuelle est susceptible d'engager la responsabilité de l'État, notamment pécuniaire.

La loi du 27 décembre 2019 « Engagement et proximité » est venue renforcer les pouvoirs des maires en leur attribuant de nouveaux outils de police administrative.

Ces nouvelles mesures ont pour intérêt de permettre une action rapide des communes, qui devaient jusqu'à présent attendre l'intervention d'un jugement du tribunal correctionnel enjoignant à l'auteur de l'infraction de se conformer aux dispositions législatives et réglementaires.

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

Table des matières

Renforcement des pouvoirs de police du maire.....	1
Avant propos.....	2
Rappels - Les pouvoirs du maire en matière de police de l'urbanisme.....	4
Qu'est-ce qu'une infraction ?.....	4
Quelles sont les personnes susceptibles de dresser procès-verbal ?.....	4
Dans quels cas le maire exerce les pouvoirs de police au nom de l'État ?.....	5
Le procès verbal d'infraction au code de l'urbanisme.....	5
L'arrêté interruptif de travaux (AIT).....	6
Opportunément à la discrétion de l'autorité compétente.....	6
Obligatoire en situation de compétence liée.....	6
Information sur les autres sanctions :.....	7
Les apports de la loi engagement et proximité.....	8
Renforcement du pouvoir de police du maire en urbanisme.....	8
La mise en demeure (L. 481-1 CU).....	9
L'astreinte administrative (L. 481-2 CU).....	9
La consignation (L. 481-3 CU).....	11
L'autorité compétente :.....	11
Recours.....	12
ANNEXES.....	13
Article L. 481-1.....	14
Article L. 481-2.....	15
Article L. 481-3.....	15
Schéma simplifié.....	16
Logigramme des procédures.....	17
Modèle de procès verbal en urbanisme.....	18
Liste des infractions les plus courantes en urbanisme.....	20
Modèle de courrier préalable à l'arrêté interruptif de travaux.....	21
Modèle d'arrêté interruptif de travaux facultatif.....	22
Modèle d'arrêté interruptif de travaux obligatoire : compétence liée.....	24
Modèle de courrier préalable à la mise en demeure.....	26
Modèle d'arrêté de mise en demeure (AMD).....	27
Modèle de courrier préalable à la liquidation de l'astreinte administrative.....	29
Modèle d'arrêté de liquidation de l'astreinte administrative.....	30
Modèle de courrier préalable à l'arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative.....	32
Modèle d'arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative.....	33
Modèle courrier préalable à la consignation.....	36
Modèle d'arrêté de consignation administrative.....	37
Modèle d'arrêté de déconsignation administrative.....	39
CONTACT :.....	41

Rappels - Les pouvoirs du maire en matière de police de l'urbanisme

Qu'est-ce qu'une infraction ?

Les travaux ou utilisations du sol exécutés en méconnaissance des règles d'urbanisme constituent une infraction pénale (contraventionnelle ou délictuelle). L'essentiel des infractions constitue d'ailleurs des délits.

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

Compte tenu de l'obligation de dresser 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 ne possède aucun pouvoir d'appréciation.

Quelles sont 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 (les maires et leurs adjoints) ;
- des agents de police judiciaire – APJ (les agents énumérés aux 1^o et 2^o de l'article 20 du code de procédure pénale - CPP) ;
- des fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques dûment commissionnés et assermentés.

Rien ne fait toutefois obstacle à ce qu'un agent, ayant la qualité d'agent de police judiciaire adjoint en vertu de l'article 21 CPP, soit spécifiquement commissionné et assermenté en application de ces dispositions spéciales¹.

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

¹ Voir par exemple, s'agissant des agents de police municipale : Crim, 30 mai 2006, pourvoi n° 05-81.504.

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

Le droit pénal de l'urbanisme : une compétence exercée au nom de l'Etat

En conséquence, les fautes éventuellement commises par un maire dans l'accomplissement de cette mission ne sont pas susceptibles d'engager la responsabilité de la commune mais celle de l'État.

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.

Le refus de dresser procès-verbal constitue un acte administratif dont la légalité est susceptible d'être contestée devant le juge administratif.

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). Un modèle de procès verbal est annexé au présent guide.

En outre, il appartient au maire, agissant au nom de l'État, de transmettre systématiquement copie au préfet des procès-verbaux dressés.

Le maire, avisé d'une infraction, a donc l'obligation de traiter l'information et d'en tirer les conséquences : dresser un PV en cas d'infraction, ou à défaut, un simple constat.

À la demande du maire, les services locaux de l'État chargés de la police de l'urbanisme lui apportent une assistance pour exercer ces compétences (modèles de PV, d'arrêtés, conseils...).

Pour information, les services de l'État ne disposent pas d'une brigade d'agents de contrôle dédiée pour dresser PV.

Avant d'accéder aux bâtiments ou parties de bâtiment à usage professionnel, il est tenu d'informer le procureur de la République qui peut s'y opposer (article L. 480-17 du code de l'urbanisme).

L'arrêté interruptif de travaux (AIT)

À la discrétion de l'autorité compétente

L'article L. 480-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme permet au maire, qui exerce cette compétence au nom de l'État, d'ordonner l'interruption de travaux.

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.

L'arrêté interruptif de travaux intervient (conditions cumulatives) :

- si les travaux ne sont pas achevés ;
- si un procès-verbal est dressé avant la prise de l'arrêté ;
- si ces travaux constituent une infraction visée par l'article L. 480-4 du CU et visée par l'AIT ;
- si le juge pénal ne s'est pas encore prononcé.

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.

L'AIT est un acte pris au nom de l'État, il est donc exécutoire sans délai et n'est pas transmis au préfet pour contrôle de légalité.

Obligatoire en situation de compétence liée

L'article L. 480-2 alinéa 10 du Code de l'urbanisme quant à lui impose à l'autorité compétente de prendre un arrêté interruptif de travaux lorsqu'elle est face à un cas soit :

- de constructions sans permis de construire ;
- d'aménagement sans permis d'aménager ;
- de constructions ou d'aménagement poursuivis malgré une décision de la juridiction administrative suspendant le permis de construire ou le permis d'aménager.

ATTENTION

Engageant la responsabilité de l'État et mis en œuvre sous le contrôle hiérarchique de l'autorité préfectorale, la prise d'un arrêté interruptif de travaux nécessite de prendre l'attache de la direction départementale des territoires préalablement à la prise de l'arrêté.

Il convient de lui faire parvenir votre **projet d'AIT** à l'adresse électronique suivante : ddt-dir-madej@haut-rhin.gouv.fr

Information sur les autres sanctions :

En cas de poursuite des travaux malgré la prise d'un arrêté interruptif de travaux, les personnes visées à l'article L. 480-4 du CU encourent une amende de 75 000 € et une peine de trois mois d'emprisonnement.

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

En outre, quiconque aura mis obstacle au droit de visite prévu à l'article L. 461-1 du CU pourra être puni d'une amende de 7500 euros et 6 mois d'emprisonnement.

Les apports de la loi engagement et proximité

Les élus locaux sont nombreux à considérer que leurs décisions ne sont pas respectées, à commencer par les autorisations d'urbanisme qu'ils délivrent. L'article 48 de 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, prévoit que le maire ou au président de l'EPCI compétent pour délivrer des permis de construire peut dorénavant sanctionner les contrevenants à travers un mécanisme de sanctions administratives, afin qu'il puisse agir plus efficacement contre les constructions illégales.

Ce dispositif juridique, encadré par les nouveaux articles [L. 481-1](#) à [L. 481-3](#) du code de l'urbanisme, vient compléter, en amont, les dispositions pénales du droit de l'urbanisme existantes qui s'inscrivent dans un temps plus long.

La loi ajoute des sanctions financières aux pouvoirs de verbalisation des maires et des président d'EPCI à l'égard des infractions en matière d'urbanisme.

Renforcement du pouvoir de police du maire en urbanisme

L'article 48 de la loi crée plusieurs nouvelles dispositions administratives visant au renforcement de l'application du droit de l'urbanisme.

Une mise en demeure assortie d'une astreinte, c'est ce que risque désormais, un propriétaire entreprenant des travaux au mépris des règles d'urbanisme

Suite à un procès-verbal constatant une infraction, le maire ou le président d'EPCI peut **mettre en demeure** la personne responsable soit de réaliser les travaux de mise en conformité requis, soit de déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable, afin de procéder à la régularisation de la situation.

Une **astreinte administrative journalière** allant jusqu'à 500 euros peut accompagner cette mise en demeure (plafonnée à 25 000 euros).

Par ailleurs, en s'inspirant du dispositif de **consignation** existant à l'article L. 171-8 du code de l'environnement, une contrainte financière de ce type est créée.

Ces nouvelles dispositions permettront de réduire le recours aux procédures pénales, plus longues et complexes à mettre en œuvre. Il s'agit en l'occurrence de donner la possibilité à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme d'agir plus rapidement face aux situations qui seraient régularisables. Elles ne se substituent pas à d'éventuelles poursuites pénales.

La mise en demeure (L. 481-1 CU)

Le maire d'une commune peut, une fois le procès-verbal d'infraction établi en vertu de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure (MED) la personne responsable d'une infraction d'urbanisme de régulariser la situation, en précisant les opérations nécessaires à cette mise en conformité dans un délai apprécié par les services instructeurs en fonction de la nature de l'infraction et des moyens d'y remédier.

L'autorité compétente peut mettre en demeure le contrevenant, 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.

Remarque : la démolition, le démontage ou l'enlèvement des constructions ou installations ne peuvent pas être demandés. Cela relève de la seule compétence d'un juge.

Il disposera, au maximum, d'un délai maximal d'un an, à compter de l'arrêté de mise en demeure, pour s'y conformer.

Une procédure contradictoire, préalable à l'arrêté de mise en demeure, est prévue afin de donner l'opportunité à l'intéressé de présenter, dans les délais prévus, ses observations à l'administration.

La mise en demeure peut être assortie d'une astreinte administrative (voir-ci-dessous).

L'astreinte administrative (L. 481-2 CU)

En plus du procès-verbal constatant l'infraction, qui débouche, lui, sur des sanctions pénales, la personne qui a fait des travaux sans respecter les règles d'urbanisme encourt une mise en demeure assortie d'une astreinte administrative.

Le montant de l'astreinte peut aller jusqu'à 500 € par jour de retard, modulable en fonction des travaux et de l'impact suscité par leur non-exécution, sans pouvoir excéder toutefois un plafond total de 25 000 €.

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 jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la remise en état de la parcelle en cause.

L'astreinte peut être soit prévue au sein de la rédaction de l'arrêté de mise en œuvre, ou bien faire l'objet d'un arrêté spécifique à l'issue du délai de mise en demeure imparti si le contrevenant ne s'est pas conformé à celle-ci.

Le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu.

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.

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.

L. 481-1 et L. 481-2 CU	L'ASTREINTE
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 (L. 481-1 CU)
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 la 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
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)

La consignation (L. 481-3 CU)

La loi a créé un mécanisme de consignation permettant d'imposer à l'intéressé n'ayant pas réservé une suite favorable à la mise en demeure, de pouvoir consigner, entre les mains du comptable public, une somme équivalant au montant des travaux à réaliser. Elle sera restituée au contrevenant 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.

L. 481-3 CU	LA CONSIGNATION
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 (L. 481-1 CU).
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.
CONDITION	- 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.
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.

L'autorité compétente :

Mise en demeure, astreinte et consignation sont des procédures mises en œuvre par « l'autorité compétente ». C'est l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme qui détermine qui est l'autorité compétente, et si le maire agit au nom de la commune ou bien au nom de l'État.

- Le maire, au nom de la commune : dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi ALUR ([loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif ;

- Le préfet ou le maire au nom de l'État dans les autres communes.

Recours

Il est à noter que la mise en demeure et les mesures (astreinte administrative, consignation) sont des actes attaquables.

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

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

Article L. 481-1

- Créé par [LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 48](#)

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

- Créé par [LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 48](#)

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

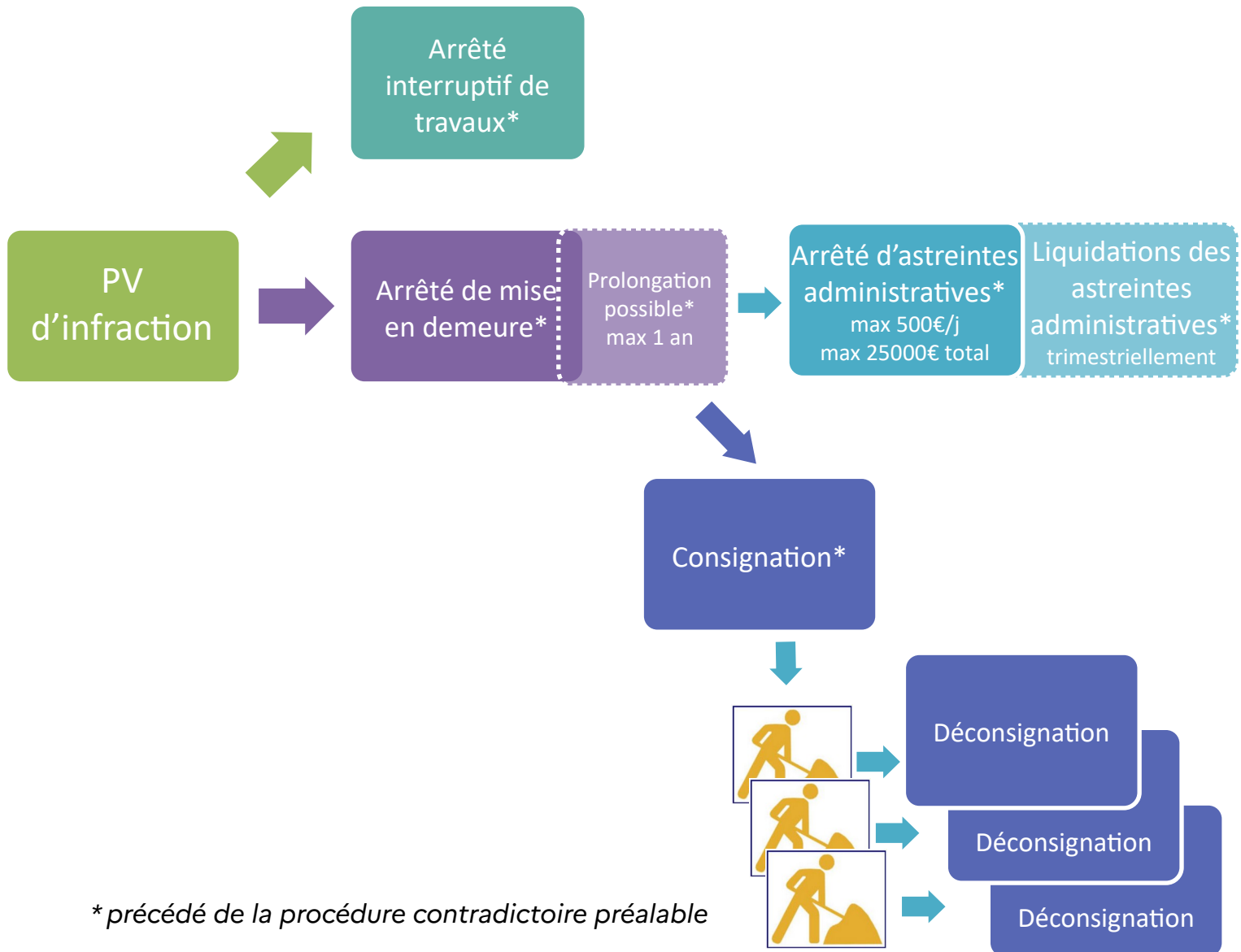
- Créé par [LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 48](#)

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.

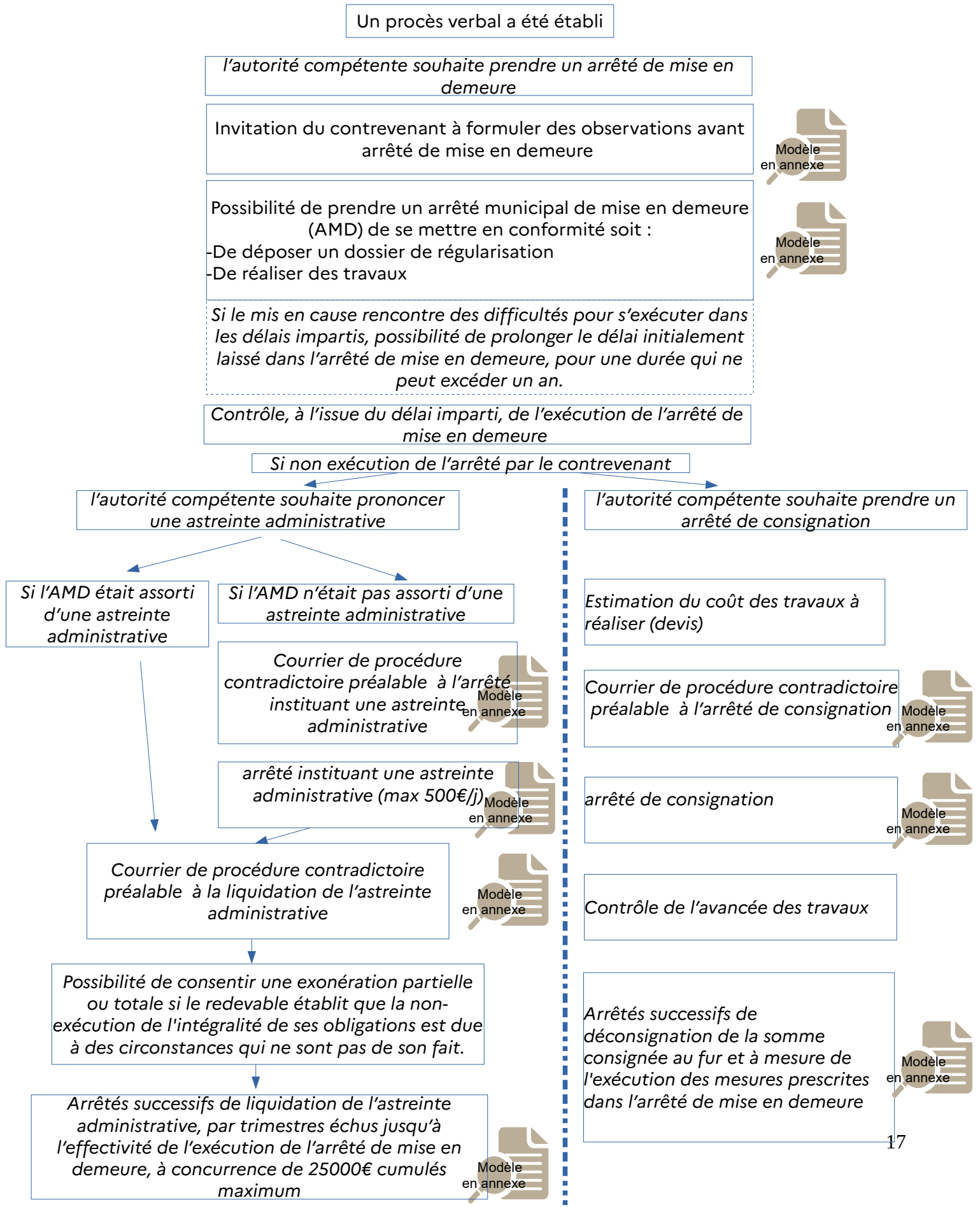
II.-L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité compétente n'a pas de caractère suspensif.

Schéma simplifié



Logigramme des procédures

Arrêté de mise en demeure (AMD), astreintes administratives et consignation



Modèle de procès verbal en urbanisme

Vu les articles 28 et 431 du code de procédure pénale ;
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 agents ayant procédé personnellement à la constatation des infractions*),
en fonction à (...)

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

mentionnons l'accord du procureur de la République qui a été préalablement informé le... en
application de l'article L. 480-17 du code de l'urbanisme (si lieu professionnel)

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 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), se déclarant être (*nom, prénom, état civil, domicile, profession ou qualité*),

OU

En l'absence (du ou des auteurs des faits),

Nous sommes présenté(e)(s) sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...) située à (*adresse et description précise du ou des lieux du constat d'infraction*) et en zone (...)²,

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*)³,

Les faits suivants : (*mentionner les éléments constitutifs des infractions pénales comportant les données chiffrées disponibles ou les côtes nécessaires*)⁴.

2 -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.

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

3 si la constatation est effectuée à l'intérieur d'une propriété privée, recueillir impérativement l'accord manuscrit de l'occupant.

4 -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 possibles voire souhaitables.

- 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.

Les travaux constituent une infraction à (règle de fond : indiquer les textes, articles PLU,... qui ne sont pas respectés)

En outre, les travaux ont été réalisés sans autorisation (infraction règle de procédure)

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

Mentionnons que l'audition de M ET/OU Mme...(*nom, prénom, 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 (...) ; que le document d'urbanisme applicable au terrain prévoit (...) OU est en cours de révision ; qu'une procédure de régularisation est en cours ; etc.

Les faits rapportés ci-dessus constituent les infractions au code de l'urbanisme suivantes ⁵:
(*exemples :*

- *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 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. 160-1 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.)*

Clôture :

En foi de quoi avons rédigé le présent procès-verbal 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 le procureur de la République près le TJ de (*juridiction territorialement compétente, avec l'adresse complète*).

Clos le (*date*) à (*heure*)
Signature(s) de(s) agent(s)⁶

⁵ -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.

-L'utilisation de la table NATINF est nécessaire car constituant un critère pertinent pour échanger avec les parquets.

⁶ -La signature de l'agent assermenté constitue une formalité substantielle du procès verbal. -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.

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	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
Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées (visite contrôle de la conformité)	L. 480-12 L. 461-1, L. 461-2 L. 461-3	L. 480-12	33057	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
Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable - constructions nouvelles - travaux sur construction ou changement de destination non soumis à PC	L. 421-4 et R. 421-9 ou R. 421-17	L. 480-4	5969	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 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

Modèle de courrier préalable à l'arrêté interruptif de travaux

(procédure contradictoire préalable obligatoire)

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par :

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 (...)

Madame, Monsieur,

En application de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, j'ai personnellement ou 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 (nature des travaux) 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 al. 3.

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 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)

Modèle d'arrêté interruptif de travaux facultatif

(art. L. 480-2 alinéa 3 CU)

Commune de xxx

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

LE MAIRE,

Vu les articles L. 480-2 et (*indication des articles correspondant aux infractions*) du code de l'urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le procès-verbal en date du (...), dressé par (...)

Vu la lettre en date du (...) invitant le bénéficiaire des travaux, visé à l'article 1er du présent arrêté, de produire ses observations dans un délai de (...),

Vu l'absence de réponse dudit bénéficiaire des travaux,

OU Vu les observations fournies par ledit bénéficiaire des travaux, le (*date à laquelle il a fourni ses observations*),

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 NC 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.*).

Considérant que les travaux ne sont pas achevés

ARRÊTE

Article 1er : (*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 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 1er 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)

Délais et voies de recours

NB: Il est conseillé d'envoyer une copie de l'AIT à titre informatif à l'entrepreneur chargé des travaux.

Modèle d'arrêté interruptif de travaux obligatoire : compétence liée

(art. L. 480-2 alinéa 10 CU)

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

LE MAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, notamment son article L480-2,

VU le procès-verbal établi le XXX

[VU décision de la juridiction administrative (références et date de la décision du tribunal administratif) suspendant le permis de construire ou le permis d'aménager]

VU les observations de monsieur XXX en date du XXX [OU] la lettre en date du XXX invitant monsieur XXX à présenter ses observations en application de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration.

CONSIDERANT que monsieur XXX a entrepris des travaux :

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

CONSIDERANT que ces travaux ont été entrepris sans autorisation et ne sont pas achevés,

CONSIDERANT que dans ce cas l'interruption des travaux est obligatoire en application de l'article L480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Monsieur XXX est mis en demeure de cesser immédiatement les travaux entrepris à XXX (adresse)

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera notifié à monsieur XXX par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 3 : Copie de cet arrêté sera transmise à monsieur le Préfet du HAUT-RHIN (service juridique Direction Départementale des Territoires) et à monsieur le Procureur de la République près le tribunal judiciaire de xxx.

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)

Avertissement : Le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1^{er} du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'article L. 480-3 du code de l'urbanisme (**amende de 75 000 € et peine de trois mois d'emprisonnement**), 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.

Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publication ou de notification de ladite décision :

- d'un recours gracieux auprès du signataire de la décision
- d'un recours hiérarchique adressé au préfet du Haut-Rhin.

Elle peut également, conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Strasbourg (31 avenue de la Paix – BP 51038 – 67070 STRASBOURG CEDEX) :

- soit directement, en l'absence de recours préalable (recours gracieux ou recours hiérarchique), dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publication ou de notification de ladite décision,
- soit à l'issue d'un recours préalable, dans le délai de deux mois :
 - à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

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. 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.

Modèle de courrier préalable à la mise en demeure

(procédure obligatoire de contradictoire préalable)

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par :

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 (...)

Madame, Monsieur,

Vous avez entrepris ou exécutés des travaux d'urbanisme en méconnaissance des obligations imposées par le code de l'urbanisme, le document d'urbanisme de la commune, ou l'autorisation d'urbanisme dont vous bénéficiez.

Un procès-verbal a par conséquent été dressé en application de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme. Les travaux réalisés ne sont pas conformes à la déclaration préalable ou au permis de construire ou à la règlementation sur les points suivants : ...

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 (choisir) 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, (/) 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 x€/jour de retard) en ce sens.

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 notamment par la voie postale, 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)

Modèle d'arrêté de mise en demeure (AMD)

À la réglementation de l'urbanisme (L. 481-1 du code de l'urbanisme)

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

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 ...

Vu le procès verbal en date du jj/mm/aaaa établi 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 ... (courrier de procédure contradictoire).

Considérant que (nom du contrevenant) 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 déclaration préalable ou au permis de construire]

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

ou

Considérant que Mme/M a fait valoir que « 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 mise en demeure au titre du L. 481-1 CU.

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 (ou mois).

—
pour assortir l'AMD d'une astreinte :

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^{er} :

Mme/M. (nom du contrevenant) 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]

Rappel : la démolition, le démontage ou l'enlèvement des constructions ou installations ne peuvent pas être demandés

OU

-[de déposer une demande d'autorisation (ou /) 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 ») :

Mme/M. devra (décrire 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) :

Mme/M. sera redevable de x/jour de retard (max 500€) si à 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 Mme/M. (nom du contrevenant)

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 : 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.

Fait à ..., le jj/mm/aaaa
(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)

mention des voies et délais de recours (cf AIT)

Modèle de courrier préalable à la liquidation de l'astreinte administrative

(procédure obligatoire de contradictoire préalable)

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par :

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 (...)

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 (date).

Vous deviez en effet (choisir) :

- procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction
- déposer une demande d'autorisation ou 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 liquider l'astreinte de x/€ par jours de retard, tel que vous en étiez informé dans l'arrêté de mise en demeure sus-visé.

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 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)

Modèle d'arrêté de liquidation de l'astreinte administrative

Lettre Recommandée avec demande d'accusé de réception

Arrêté municipal

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

Le Maire

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

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le jj/mm/aaaa

Vu le permis de construire n° ... du...

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

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, dans un délai de ... jours/mois à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le jj/mm/aaaa, faute de quoi elle serait redevable d'une astreinte de xxx,xx euros⁷ par jour de retard ;

Vu le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure sus-visée,

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

Considérant que la construction appartenant à M./Mme... est demeurée en place XX jours⁸ au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure sus-visé.

OU

Considérant que M./Mme n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans les délais impartis par l'arrêté de mise en demeure sus-visé.

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 a n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti.

ou

Considérant que Mme/M a fait valoir que « observations ».

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

⁷- L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard.

⁸ 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 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 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 :

M. /Mme (nom, adresse), est redevable envers la commune de... de la somme de xxx euros xxx centimes (xxxx,xx €)⁹, montant de l'astreinte correspondant à la période du jj/mm/aaaa au jj/mm/aaaa, soit xx 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'arrêté¹⁰.

Article 3 :

Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (nom du contrevenant)

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 : 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.

Fait à ..., le jj/mm/aaaa
(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)

mention des voies et délais de recours

⁹Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 €

¹⁰ - 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.

Modèle de courrier préalable à l'arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative

(procédure obligatoire de contradictoire préalable)

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par :

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 (...)

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 (date).

Vous deviez en effet (choisir) :

- procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction
- déposer une demande d'autorisation ou 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 x/€ 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, 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 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)

Modèle d'arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative

(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)

ARRÊTÉ N ° ... du 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, L. 481-2 et L. 481-3 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le jj/mm/aaaa

Vu le permis de construire n° ... du...

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

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, 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 sus-visée,

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 sus-visé.

OU

Considérant que M./Mme n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans les délais impartis par l'arrêté de mise en demeure sus-visé.

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 a n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti.

ou

Considérant que Mme/M a fait valoir que « 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.

Considérant que face au non-respect de la mise en demeure, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 481-1-8 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 :

M. Mme (nom, adresse), est rendu(e) redevable d'une astreinte d'un montant journalier de ZZZ euros¹¹ 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 M./mme 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'arrêté¹².

Article 3 :

Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (nom du contrevenant)

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 : 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.

Fait à ..., le jj/mm/aaaa

11 - maximum 500€/jour

12 - 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.

(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.

Modèle courrier préalable à la consignation

(procédure de contradictoire préalable conseillée)

Affaire suivie par :

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 (...)

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 (date).

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)

Modèle d'arrêté de consignation administrative

ARRÊTÉ municipal N ° ... du 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° XXXX délivré le jj mm aaaa à la M. Mme pour (préciser le type de construction) sur le territoire de la commune de ZZZZZ à l'adresse suivante

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

VU l'arrêté municipal n° en date du jj mm aaaa mettant en demeure, dans un délai de [délai de la mise en demeure],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 sus-visée,

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 concerné, 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 ZZZZ 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 ZZZZ 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 la 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 : 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.

Fait à ..., le jj/mm/aaaa
(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)

mention des voies et délais de recours

+ 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. »

Modèle d'arrêté de déconsignation administrative

ARRÊTÉ municipal N ° ... du portant déconsignation administrative de (somme)

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° XXXX délivré le jj mm aaaa à la M. Mme pour (préciser le type de construction) sur le territoire de la commune de ZZZZZ à l'adresse suivante

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

VU le constat en date du (date) du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure sus-visée,

VU l'arrêté municipal N ° ... du 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 par un agent municipal

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

Considérant que ces travaux, d'un montant total de ZZZZ 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*)

Considérant que ces travaux, d'un montant total de ZZZZ euros, participent directement à satisfaire aux termes de la mise en demeure de l'arrêté municipal 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.....

Article 2 - Les sommes consignées peuvent être restituées à la M./Mme..... en raison de l'exécution [partielle] par lui-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 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 : 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.

Fait à ..., le jj/mm/aaaa
(nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente)

mention des voies et délais de recours

CONTACT :

Direction départementale des territoires
Mission d'appui à la direction et de l'expertise juridique
ddt-dir-madej@haut-rhin.gouv.fr
tel : 03 89 24 84 75