



La lutte contre les constructions illégales

Les leviers dont disposent la commune ou l'EPCI compétent

La loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019, et notamment son article 48, relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique est venue créer les articles L. 481-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Ces articles permettent à l'autorité compétente**, lorsque des travaux ont été réalisés sans autorisation ou en méconnaissance d'une autorisation ou en méconnaissance des documents d'urbanisme, **de mettre en demeure 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 et, le cas échéant, de prononcer une astreinte.

Actuellement, il existe trois voies de droit complémentaires pour agir contre les occupations et utilisations irrégulières du sol. Ces trois voies de droit ont des finalités différentes, mais permettent d'aboutir au même résultat : la fin de l'infraction. Elles peuvent être mises en œuvre cumulativement ou séparément. Il s'agit de **la procédure pénale** (qui vise à sanctionner le responsable de l'infraction), de **la procédure administrative** (qui vise à prévenir l'aggravation de l'infraction et inciter à la mise en conformité) et de **la procédure civile** (qui vise à faire cesser le trouble manifestement illicite né de la commission de l'infraction).

Sommaire

Partie 1 : La procédure pénale (p.3)

- I. **La constitution d'une infraction (p.3)**
- II. **L'établissement du procès-verbal (p.3)**
 - Annexe 4 : modèle de PV*
 - a. **L'autorité compétente pour dresser un procès-verbal**
 - Annexe 6 : modèle d'arrêté individuel de commissionnement*
 - b. **L'obligation d'établir un procès-verbal**
 - c. **La transmission du procès-verbal**
- III. **Les suites de la procédure (p.6)**
 - a. **L'opportunité des poursuites pénales appréciée par le procureur de la République**
 - b. **Dans l'attente de la décision du juge : l'arrêté interruptif de travaux comme mesure conservatoire**
 - Annexes 16, 17 et 18 : modèles de courrier préalable, d'arrêté interruptif de travaux non obligatoire et d'arrêté interruptif de travaux obligatoire*
 - c. **Après la décision du juge : l'exécution**
 - Annexes 19 et 20 : modèles de première lettre de rappel concernant l'exécution de la mesure ordonnée par le juge et de lettre de dernier rappel*

Partie 2 : La procédure administrative (p.9)

- I. **L'autorité compétente pour édicter un arrêté de mise en demeure (p.9)**
- II. **La procédure contradictoire : une obligation préalable (p.10)**
 - Annexe 7 : modèle de courrier préalable à la mise en demeure*
- III. **Le contenu de l'arrêté de mise en demeure (p.11)**
 - Annexes 8, 9, 10, 11 et 12 : modèles d'arrêté de mise en demeure, de courrier de procédure contradictoire préalable, d'arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative, de courrier de procédure contradictoire préalable à la liquidation et d'arrêté de liquidation de l'astreinte administrative*
- IV. **La consignation administrative pouvant être envisagée par l'autorité compétente (p.13)**
 - Annexe 13, 14 et 15 : modèles de courrier préalable à la consignation, d'arrêté de consignation administrative et d'arrêté de déconsignation administrative*
- V. **L'exécution d'office désormais possible sous conditions (p.14)**
- VI. **Diverses précisions jurisprudentielles (p.15)**

Partie 3 : La procédure civile (p.17)

Partie 4 : Annexes (p.19)

Partie 1 : La procédure pénale

I. La constitution d'une infraction

Une construction est dite « illégale » lorsqu'elle a été effectuée en méconnaissance des dispositions du Code de l'urbanisme.

Concrètement, il est donc question de travaux soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable ou dispensés, à titre dérogatoire, d'une telle formalité qui ont été **entrepris ou exécutés de manière irrégulière**.

Par exemple, une construction est illégale lorsqu'elle a été entreprise sans autorisation préalable de l'autorité compétente alors même que le Code de l'urbanisme, ou un document d'urbanisme, subordonnait ces travaux à l'octroi d'une telle autorisation d'urbanisme.

Il en est de même lorsque la construction n'est pas conforme aux dispositions d'une autorisation d'urbanisme préalablement obtenue ou aux dispositions des documents d'urbanisme (PLU...).

En ce sens, **toute construction illégale est constitutive d'une infraction aux règles d'urbanisme**.

En effet, il résulte des articles L. 480-4 et L. 610-1 du Code de l'urbanisme que le fait de réaliser des travaux sans avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme correspondante, en méconnaissance des règles de l'autorisation d'urbanisme obtenue ou en méconnaissance des documents d'urbanisme, est une infraction pénale punie d'une amende pouvant aller jusqu'à 300 000 euros.

II. L'établissement du procès-verbal

L'établissement du procès-verbal constatant l'infraction d'urbanisme est le préalable indispensable.

A ce titre, l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Les infractions [d'urbanisme] sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire (...). Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire. (...) »

Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'EPCI compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 480-4 et L. 610-1, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal.

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public. (...) ».

Ces dispositions appellent ainsi une série de précisions.

a) L'autorité compétente pour dresser un procès-verbal

Les infractions d'urbanisme (infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV, et VI du livre IV du Code de l'urbanisme, sont constatées par :

- tous officiers ou agents de police judiciaire (ex : le maire, les adjoints, la Gendarmerie, la Police nationale, etc.) ;
- tous les fonctionnaires et agents de l'Etat commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés (ex : il est généralement question de certains agents de la Direction départementale des territoires) ;



Modèle
en
annexe
4

- tous les fonctionnaires et agents des collectivités publiques commissionnés par le maire et assermentés (ex : certains policiers municipaux ou agents en charge de l'urbanisme) ;
- les agents commissionnés et assermentés par le ministre chargé des Monuments historiques et des sites dans certains cas spécifiques.

- **Le maire et ses adjoints**

En tant qu'officier de police judiciaire, le maire et ses adjoints sont compétents pour dresser un procès-verbal (article 16 du Code de procédure pénale). Ils agissent alors « au nom de l'Etat ». Le fait qu'une commune dispose d'un PLUi n'a aucune incidence sur la qualité d'officier de police judiciaire du maire, et par conséquent sur sa compétence pour dresser un procès-verbal.

Conseil : Afin d'éviter tout vice de procédure, nous vous conseillons de faire appel aux services de la gendarmerie nationale ou de la police nationale pour dresser un tel procès-verbal. Cela peut être notamment utile dans certaines situations de tension avec le contrevenant.

Les services de l'Etat sont incités à apporter leur assistance aux maires pour le constat des délits, surtout dans les communes rurales (réponse ministérielle publiée au JO Sénat du 11 août 2005, page 2138, question n°15982). Par ailleurs, les maires peuvent solliciter l'appui des services locaux de l'Etat chargés de la police de l'urbanisme pour les assister dans la mise en œuvre de l'exercice de ces compétences (réponse ministérielle publiée au JO Sénat du 29 décembre 2022, page 6824, question n°04451). Cet accompagnement, à la demande des élus, est effectué par les services de la Direction départementale des territoires de Loir-et-Cher.

Adresse électronique de la DDT 41 : ddt@loir-et-cher.gouv.fr

Lorsqu'il s'agit d'une construction en espace protégé au titre du Code du patrimoine, l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Loir-et-Cher peut effectuer une relecture du procès-verbal.

Adresse électronique de l'UDAP 41 : udap.loir-et-cher@culture.gouv.fr

- **Focus sur les agents de la police municipale**

Les agents de la police municipale, considérés comme des agents de police judiciaire adjoints (article 21 du Code de procédure pénale), **ne disposent pas d'une habilitation générale à dresser des**

procès-verbaux d'infractions hors route. Pour ce faire, ils doivent avoir été spécialement commissionnés par le maire et avoir prêté serment.

En application de leur statut, les agents de la police municipale sont assermentés et ont la qualité de fonctionnaire territorial de leur commune (article L. 511-2 du Code de la sécurité intérieure).

Cependant, pour pouvoir constater les infractions aux règles du Code d'urbanisme sur le territoire de la commune qui les emploie, **les policiers municipaux doivent recevoir un commissionnement de leur maire** (réponses ministérielles de 2014 et 2016).

Le commissionnement est l'acte par lequel le supérieur hiérarchique (maire) habilite l'agent à rechercher et constater les éventuelles infractions. Cet acte se matérialise par **un arrêté individuel portant commissionnement**.

Pour ces fonctionnaires et agents, **ils doivent constamment porter leur commissionnement lorsqu'ils dressent un PV d'infraction d'urbanisme** (article R. 610-3 du Code de l'urbanisme). Le commissionnement et l'assermentation sont des formalités substantielles pour ces agents, à défaut de quoi le PV serait inopérant. Ainsi, les policiers municipaux non commissionnés à cet effet ne peuvent pas dresser de PV d'infraction à l'urbanisme. Ils pourront simplement rédiger des rapports.

- *Les fonctionnaires et agents des collectivités publiques autres que les policiers municipaux*

Les fonctionnaires et agents des collectivités peuvent dresser un PV d'infraction à l'urbanisme **à la double condition d'avoir été commissionné par le maire et d'avoir prêté serment**.

La procédure d'assermentation des fonctionnaires et agents des collectivités consiste à prêter serment devant le Tribunal judiciaire dans le ressort duquel ils sont domiciliés en prononçant la phrase suivante : « Je jure de bien et fidèlement remplir mes fonctions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice » (article R. 610-1 du Code de l'urbanisme). Le serment est prêté en audience publique et le greffe du tribunal en dresse un PV qui doit être signé par le greffe, l'agent concerné et le juge.

b) L'obligation d'établir un procès-verbal

L'autorité administrative est dans une situation de **compétence liée**. La règle de l'opportunité des poursuites vaut exclusivement pour le parquet.

Autrement dit, lorsque le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'autorisation d'urbanisme a **connaissance d'une infraction aux règles d'urbanisme, il a l'obligation de faire constater l'infraction par l'établissement d'un procès-verbal**.

L'abstention ou le retard de l'autorité administrative à faire dresser le procès-verbal constitue une faute (CE, 21 octobre 1983 ; CE, 10 juillet 2006 n°267943) de nature à engager la responsabilité de l'Etat (CAA Lyon, 19 novembre 1991).

En cas de carence du maire à dresser le procès-verbal, un tiers peut saisir le préfet pour qu'il procède au constat d'une infraction, et cela sans mise en demeure du préfet au maire (réponse ministérielle publiée au JOAN du 29 mars 2005, page 3303).

A ce titre, **le délai de prescription des délits est de 6 ans** (article 8 du Code de procédure pénale). Cela signifie que **l'autorité publique dispose d'un délai de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux litigieux pour en dresser procès-verbal, sauf cas particuliers**.

En tout état de cause, le maire ou le préfet ne sont pas tenus de faire dresser procès-verbal lorsque l'action publique est prescrite (CAA Bordeaux, 30 octobre 2012 n°10BX02980).

Remarque : En application de l'article R 155 du Code de procédure pénale, le procès-verbal est **une pièce judiciaire qui ne peut être communiquée**, même au contrevenant, qu'avec l'accord du procureur de la République. Toute demande de communication du PV doit donc être refusée en orientant le demandeur vers le procureur de la République.

c) La transmission du procès-verbal

Une copie du procès-verbal doit être transmise sans délai au procureur de la République.

Adresse électronique du Procureur de la République de Blois : elus.pr.tj-blois@justice.fr

Toutefois, les textes ne prescrivent pas de délai de transmission au Parquet par l'autorité publique. Il appartient donc au juge pénal d'examiner si le délai, dans l'affaire en cause, porte ou non atteinte aux droits de la défense (Cass. 3 novembre 2004 n°04-82.713).

En parallèle, agissant au nom de l'Etat, le maire transmet une copie au préfet des procès-verbaux d'infraction dressés (réponse ministérielle publiée au JO Sénat du 29 décembre 2022, page 6824, question n°04451). Cette copie est adressée à la DDT 41 à l'attention du service urbanisme.

Adresse électronique de la DDT 41 : ddt@loir-et-cher.gouv.fr

III. Les suites de la procédure

a) L'opportunité des poursuites pénales appréciée par le procureur de la République

Depuis la loi du 31 décembre 1976, **seul le parquet est compétent pour apprécier les suites pénales à donner à un procès-verbal** dont copie lui a été transmise, après, dans certains cas, avis juridique et technique des services de la préfecture en application de l'article L. 480-5 :

- si les poursuites sont engagées, alors le tribunal pourra infliger une amende au bénéficiaire des travaux ainsi que lui enjoindre de régulariser ses constructions ou de les démolir si la régularisation n'est pas possible, éventuellement sous astreinte (article L. 480-7 du Code de l'urbanisme).
- si les poursuites ne sont pas engagées, l'autorité publique peut tout de même avoir recours à la procédure administrative et à la procédure civile.

Le procureur de la République a la responsabilité du déclenchement de l'action publique, conformément aux principes généraux de la procédure pénale (réponse ministérielle publiée au JO Sénat du 29 décembre 2022, page 6824, question n°04451).

b) Dans l'attente de la décision du juge : L'arrêté interruptif de travaux comme mesure conservatoire

Parfois le simple fait de dresser un procès-verbal d'infraction et d'enclencher la procédure pénale ne permet pas de dissuader le bénéficiaire des travaux de continuer ces derniers. Eu égard à la durée de la procédure devant le juge pénal, il est donc possible que la construction litigieuse soit terminée lors du jugement et qu'il faille donc ensuite démolir celle-ci, mesure de restitution délicate à mettre en œuvre. C'est la raison pour laquelle il est important de pouvoir imposer l'arrêt des travaux dans l'attente de la décision du juge pénal.

A ce titre, en vertu de l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme, dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article L. 480-4 du code précité a été dressé, le maire peut, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux.

Plusieurs conditions doivent être réunies pour prendre un arrêté interruptif de travaux (AIT) :

- les travaux entrepris sont illégaux,
- les travaux litigieux sont inachevés : si les travaux sont terminés, il n'y a plus lieu de prendre un AIT ;
- un PV d'infraction au Code de l'urbanisme a été établi, transmis au procureur de la République mais sans que l'affaire ait encore été jugée.

La prise de cet arrêté interruptif de travaux est, en principe, laissée à la libre appréciation du maire. Elle devient, en revanche, obligatoire dans les cas de constructions sans permis de construire ou 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.

La procédure, décrite à l'article L. 480-2 précité, est la suivante :

1°/ Procédure contradictoire : le maire doit permettre au mis en cause de présenter ses observations avant la prise d'un AIT. Pour cela, un courrier avec AR doit lui être envoyé, précisant les travaux litigieux relevés, le délai laissé et le fait qu'il puisse présenter ses observations écrites ou orales et se faire assister ou représenter par un mandataire de son choix.

Cette procédure est obligatoire, sauf en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles. La situation d'urgence permettant à l'administration de se dispenser de cette procédure contradictoire s'apprécie tant au regard des conséquences dommageables des travaux litigieux que de la nécessité de les interrompre en raison de la brièveté de leur exécution (CE, 10 mars 2010 « Thevenet » n°324076)

2°/ Arrêté interruptif de travaux : le maire peut alors édicter un AIT. Ce dernier doit être motivé, viser le PV et reprendre en détail les infractions commises, viser la procédure contradictoire, expliquer les préjudices qui résulteraient de la poursuite des travaux, indiquer les voies et délais de recours et rappeler les dispositions législatives et réglementaires non respectées.

3°/ Notification de l'arrêté : l'AIT doit être notifié au contrevenant par LRAR ou remise en main propre contre signature. Il doit également être porté à la connaissance des personnes participant aux travaux. Le contrevenant peut intenter un recours pour excès de pouvoir devant le juge administratif contre cet AIT.

4°/ Transmission de l'arrêté : l'AIT doit être transmis sans délai au parquet et au préfet.



Modèle
en
annexe
16



Modèle en
annexes 17
et 18

5/° Mesures coercitives : le maire peut alors prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de son arrêté (saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier, pose de scellés, etc.). Ces opérations font l'objet d'un procès-verbal.

Cet arrêté devient caduc lorsque les travaux ont été mis en conformité ou ont fait l'objet d'une autorisation ou sur décision de l'autorité judiciaire ou en cas de non-lieu, de relaxe ou d'absence de poursuites à la suite du PV.

c) Après la décision du juge : L'exécution

Le recouvrement de l'amende pénale incombe au procureur de la République.

En revanche, il appartient au maire de s'assurer de la bonne exécution de la mesure de restitution prononcée par le tribunal.



*Modèle en
annexes 19
et 20*

Autrement dit, il doit contrôler que la démolition totale ou partielle de l'ouvrage en cause, la remise en état des lieux dans leur état antérieur ou encore la mise en conformité des lieux ou ouvrages avec l'autorisation délivrée ou le document d'urbanisme en vigueur ont bien été réalisés dans le délai fixé par le juge pénal ou encore qu'une autorisation d'urbanisme de régularisation est intervenue. Si tel n'est pas le cas, alors le maire (ou le préfet) peut faire procéder d'office aux travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice après mise en demeure du contrevenant.

Quant à l'astreinte éventuellement prononcée par le juge pénal, elle est liquidée et recouvrée par le préfet pour le compte de la commune en application de l'article L. 480-8 du code de l'urbanisme.

Partie 2 : La procédure administrative

La loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 est venue insérer dans le Code de l'urbanisme **une nouvelle procédure codifiée aux articles L. 481-1 à L. 481-3**. En ce sens, l'article L. 481-1 dispose que :

*« I. Lorsque des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 et L. 421-5-3 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 :***

1° Ordonner le paiement d'une amende d'un montant maximal de 30.000 euros ;

2° Mettre en demeure l'intéressé, 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 1.000 € 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 résultants de l'astreinte ne peut excéder 100 000 € ».

Le déclenchement de ce dispositif est subordonné à un procès-verbal préalablement dressé conformément aux dispositions de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme.

I. L'autorité compétente pour édicter un arrêté de mise en demeure

Il s'agit de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable (CE, 21 septembre 2023 n°470176 ; CE, 11 décembre 2023 n°470207).

En vertu de l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

1° Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014. 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 1^{er} janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif ;

2° Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes ».

Toutefois, lorsqu'une commune fait partie d'un EPCI, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer la compétence prévue à l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme précité qui est alors exercée par le président de l'EPCI au nom de l'établissement (article L. 422-3 du Code de l'urbanisme). Dans cette hypothèse, le président de l'EPCI est l'autorité compétente pour édicter un arrêté de mise en demeure.

Contrairement à l'établissement du procès-verbal où le maire, ou l'agent municipal assermenté, agit toujours au nom de l'État, la procédure de mise en demeure s'effectue au nom de la commune, sauf dans le cas particulier du 2° de l'article L. 422-1 précité.

Remarque : la procédure décrite à l'article L. 481-1 est une faculté pour l'autorité compétente et non une obligation. En ce sens, **si l'établissement du procès-verbal est une obligation, l'édiction d'un arrêté de mise en demeure reste une possibilité pour l'autorité compétente**. Il s'agit d'un choix discrétionnaire pour l'autorité compétente.

Si l'autorité compétente décide de ne pas engager la procédure de mise en demeure, alors elle n'a aucun autre moyen d'action dans l'attente de la décision du procureur de poursuivre ou non les faits reprochés. L'autorité compétente ne pourra alors que renouveler l'adoption de procès-verbaux, ou édicter, le cas échéant, un arrêté interruptif de travaux.

La procédure de mise en demeure permet à l'autorité compétente de disposer d'un moyen d'action permettant de contraindre le contrevenant à régulariser la construction, et ce indépendamment d'éventuelles poursuites pénales auxquelles le contrevenant s'expose. Il s'agit d'un dispositif rapide et dissuasif, qui peut néanmoins faire l'objet d'une procédure contentieuse devant le tribunal administratif.

Conseil : Afin de lutter contre les constructions illégales, nous vous conseillons de suivre la procédure de mise en demeure à la suite de l'édiction du procès-verbal d'infraction.

II. La procédure contradictoire : une obligation préalable

Prévue aux articles L. 121-1 à L. 124-2 du Code des relations entre le public et l'administration, **la procédure contradictoire préalable** consiste à inviter la personne intéressée à présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales avant l'édiction d'une décision administrative individuelle défavorable, telle qu'une mise en demeure.

L'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme précité indique que l'autorité compétente peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure.

Le Conseil d'Etat a confirmé ces dispositions en précisant qu'il s'agissait bien **d'une obligation préalable** (CE, 21 septembre 2023 n°470176).

Ainsi, il sera nécessaire d'envoyer **un courrier** (recommandé avec accusé de réception) à l'intéressé afin de l'inviter à formuler ses observations préalablement à l'édiction d'un arrêté de mise en demeure.



Remarque : un délai de 15 jours laissé au contrevenant pour présenter ses observations écrites ou orales a été jugé comme **raisonnable** par le juge administratif

(TA Cergy-Pontoise, 21 février 2024 n°2207246)

III. Le contenu de l'arrêté de mise en demeure



Modèle
en
annexe
8

Lorsque des travaux ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des règles du Code de l'urbanisme ou d'une décision administrative, l'autorité compétente peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, lui adresser **une mise en demeure de mise en conformité ou de régularisation**.

- La motivation de l'arrêté de mise en demeure

Tout d'abord, cette mise en demeure doit **nécessairement être motivée**. Elle peut alors enjoindre l'intéressé :

- à procéder aux opérations de mise en conformité aux dispositions auxquelles il enfreint ;
- à déposer une demande d'autorisation ou de déclaration de régularisation.

Le Conseil d'Etat est venu préciser que l'autorité compétente peut prescrire la démolition en tout ou partie des constructions illégales lorsque la mise en conformité de celles-ci l'impose (CE, 22 décembre 2022 n°463331).

Autrement dit, lorsque les constructions illégales en cause sont insusceptibles d'une régularisation, l'autorité compétente peut mettre en demeure l'intéressé de démolir lesdites constructions (réponse ministérielle publiée au JO Sénat du 12 janvier 2023, page 231, question n°01748).

Cela signifie désormais que l'autorité compétente, le maire ou le président de l'EPCI, peut enjoindre l'intéressé de procéder à la démolition des travaux entrepris ou effectués en méconnaissance des règles d'urbanisme (CAA Toulouse, 7 décembre 2023 n°23TL02672). Cette faculté n'est donc plus réservée au juge pénal (article L. 480-7 du Code de l'urbanisme) et/ou au juge civil (article L. 480-14 du Code de l'urbanisme).

Cependant, comme le relève justement Monsieur Arnaud SKZRYERBAK, rapporteur public à la décision du Conseil d'Etat n°463331 précitée, **la mise en conformité peut impliquer la démolition à la condition que cette dernière soit la seule mesure permettant la mise en conformité de la construction aux règles d'urbanisme**, et en particulier lorsque sa régularisation est impossible. La mise en demeure doit être la plus adaptée et proportionnée possible.

Si la régularisation des constructions illégales est possible, l'arrêté de mise en demeure ne peut pas enjoindre leur démolition.

- La détermination d'un délai

Ensuite, l'autorité compétente fixe le délai imparti dans la mise en demeure, en prenant en considération **la nature de l'infraction et les moyens à mettre en œuvre pour y remédier**. Une

prorogation de ce délai est possible par l'autorité compétente, dans la limite d'une année pour tenir compte d'éventuelles difficultés d'exécution.

- La fixation d'une éventuelle astreinte

Enfin, la mise en demeure peut être assortie d'une astreinte. En ce sens, l'article L. 481-2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« 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 ou de l'amende prévue aux I ou III quater de l'article L. 481-1 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 ou l'amende prononcée par le président d'un établissement public de coopération intercommunale, l'astreinte ou l'amende est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné. Dans le cas prévu au III ter de l'article L. 481-1, les sommes sont recouvrées au bénéfice de l'Etat, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux recettes de l'Etat.

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 ».

Il résulte des articles L. 481-1 et L. 481-2 du Code de l'urbanisme que le délai et le montant de l'astreinte sont encadrés. Ainsi, **l'astreinte et le délai fixés doivent être en adéquation avec la nature de l'infraction constatée et l'importance des mesures correctives permettant d'y remédier.**

L'astreinte ne peut excéder 1.000 euros par jour de retard ni excéder un montant total de 100 000 euros.

L'autorité compétente dispose d'une grande marge de manœuvre quant à la fixation du délai à partir duquel l'astreinte peut commencer à courir ou dans la détermination de son montant. L'objectif est de permettre à l'autorité compétente de **personnaliser la mesure** en fonction notamment : de la gravité de l'infraction, de l'ampleur des mesures correctives édictées dans la mise en demeure, la conséquence de l'inexécution desdites mesures correctives, ou encore la situation économique et sociale des contrevenants. En ce sens, des astreintes administratives ont pu être suspendues en raison de leur disproportion au regard des revenus du requérant et de l'objectif d'intérêt général poursuivi (TA Toulon, 18 octobre 2021 n°2102647).

L'astreinte peut être prévue dès l'origine dans l'arrêté de mise en demeure, ou prononcée à tout moment, par l'édition d'un arrêté spécifique, si la régularisation n'a pas eu lieu à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure à condition que l'intéressé ait été préalablement invité à présenter ses observations (CE, 22 décembre 2022 n°463331). **Dans cette dernière hypothèse, une procédure contradictoire préalable est de nouveau exigée** lorsque l'autorité compétente envisage de prononcer une astreinte à l'encontre de l'intéressé n'ayant pas procédé à la mise en conformité de ses constructions dans le délai fixé par l'arrêté de mise en demeure (TA Amiens, 13 février 2024



n°2102619). Un courrier (en recommandé avec accusé de réception) devra donc être préalablement envoyé au contrevenant afin de l'inviter à formuler ses observations.



Modèle
en
annexe
11 et 12

L'arrêté de liquidation de l'astreinte administrative devra être motivé afin de justifier le montant appliqué (nature de l'infraction, importance des travaux de régularisation, gravité de l'atteinte, etc.) et devra rappeler que l'astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié l'exécution des opérations nécessaires à la remise en état de l'immeuble en cause. L'arrêté devra également mentionner les voies et délais de recours.

En effet, **l'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté l'ordonnant jusqu'à justification des mesures de mise en conformité ou de régularisation**. Une fois notifié au contrevenant, l'arrêté d'astreinte doit être transmis aux services des finances publiques qui seront chargés de percevoir les sommes dues par l'administré récalcitrant.

L'astreinte est recouvrée par trimestre échu au profit de l'autorité compétente ayant prononcée l'arrêté de mise en demeure dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un EPCI, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de ce dernier.

Pour l'exécution de l'astreinte, l'autorité compétente émet un titre de recette à destination du contrevenant à travers un avis de sommes à payer (titre exécutoire). Le montant total recouvré ne peut excéder 100 000 €.

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.

Remarque : Un procès-verbal de constat d'inexécution de l'arrêté de mise en demeure est à dresser avant chaque astreinte.

IV. La consignation administrative pouvant être envisagée par l'autorité compétente

Il ressort de l'article L. 481-3 du Code de l'urbanisme que l'autorité compétente, lorsqu'elle constate l'absence de régularisation ou de mise en conformité des constructions illégales à l'issue du délai imparti dans l'arrêté de mise en demeure, **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**.



Modèle
en
annexe
13 et 14

La consignation prend la forme **d'un arrêté de consignation administrative**, lequel devra être notifié à l'intéressé puis transmis aux services des finances publiques qui seront chargés de percevoir les sommes en question.

Il est conseillé de mettre en œuvre **une procédure contradictoire** prévue à l'article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration avant l'adoption d'un arrêté de consignation administrative. Un courrier (en recommandé avec accusé de réception) devra donc être préalablement envoyé au contrevenant afin de l'inviter à formuler ses observations.

Cette somme est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts.

Il convient de préciser qu'en matière d'urbanisme, les sommes consignées ne peuvent pas être utilisées en lieu et place de l'administré pour réaliser les travaux prescrits. **Ces sommes sont**



conservées par les services des finances publiques et sont restituées à l'administré au fur et à mesure de l'exécution par ce dernier des mesures contenues dans la mise en demeure. Cette restitution se fait au moyen d'un arrêté de déconsignation qui est établi par l'autorité compétente et notifié à l'intéressé et aux services des finances publiques chargées de la conservation des sommes susmentionnées.

La consignation administrative peut être mise en œuvre par l'autorité compétente parallèlement ou postérieurement au recouvrement de l'astreinte lorsque le montant maximum de 25 000 euros est atteint.

Remarque : Les arrêtés de mise en demeure, de liquidation de l'astreinte et de consignation administrative doivent tous faire **mention des voies et délais de recours**.

En effet, ces actes sont **des décisions faisant grief et peuvent donc être contestés devant la juridiction administrative**.

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.

V. L'exécution d'office désormais possible sous conditions

La loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement **est venue insérer le IV de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme**.

- L'autorité compétente peut procéder d'office, et aux frais du propriétaire défaillant, à la réalisation des mesures prescrites dans une mise en demeure restée sans effet

Tout d'abord, la loi prévoit désormais qu'indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque des travaux ont produit des constructions illégales présentant un risque certain pour la sécurité ou pour la santé ou qui se situent hors zones urbaines et lorsque la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente peut procéder d'office à la réalisation des mesures prescrites, aux frais de l'intéressé.

Ainsi, **l'exécution d'office par l'autorité compétente, qu'il s'agisse du maire ou du président de l'EPCI, aux frais du propriétaire défaillant est possible sous 2 conditions cumulatives :**

- les constructions illégales présentent **un risque certain pour la sécurité ou pour la santé ou elles se situent hors zones urbaines** ;
- une mise en demeure a préalablement été édictée en application de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme et est restée sans effet au terme du délai imparti.

Cela signifie, *a contrario*, que lorsque les constructions illégales ne présentent pas un risque certain pour la sécurité ou pour la santé et se situent en zone urbaine, l'autorité compétente ne peut pas procéder d'office à l'exécution des mesures prescrites dans la mise en demeure lorsque celle-ci est restée sans effet au terme du délai fixé. Dans ce cas, en cas d'inexécution des travaux prescrits dans la mise en demeure, l'autorité compétente ne pourra prononcer, en termes de sanction, qu'une astreinte ou une consignation administratives.

L'autorité compétente serait susceptible d'engager sa responsabilité en cas d'exécution d'office infondée. Autrement dit, l'autorité compétente pourrait engager sa responsabilité si elle exécute d'office les travaux prescrits dans la mise en demeure si les constructions illégales litigieuses ne présentent pas un risque certain pour la sécurité ou pour la santé.

Par la suite, la jurisprudence va devoir préciser cette notion de « *risque certain pour la sécurité ou pour la santé* » qui demeure très subjective.

- **L'application du régime de protection des occupants éventuels**

Ensuite, la loi précise que lorsque ces installations illégales sont occupées, **l'occupant** défini au premier alinéa de l'article L. 521-1 du Code de la construction et de l'habitation (excluant de fait l'occupant irrégulier ou sans droit réel) **bénéficie du régime de protection des occupants** défini aux articles L. 521-1 à L. 521-4 du même code.

Il s'agit de la même protection s'appliquant aux occupants d'un immeuble à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité prescrivant une interdiction d'habiter.

- **La démolition d'office envisageable par l'autorité compétente**

Enfin, s'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser les travaux illégalement entrepris ou exécutés, l'autorité compétente peut procéder à la démolition complète des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé ou qui se situent hors zone urbaine, aux frais de l'intéressé, après y avoir été autorisée par un jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Ainsi, **l'autorité compétente peut procéder, aux frais du contrevenant, à la démolition complète des constructions illégales sous 3 conditions cumulatives :**

- les installations litigieuses présentent **un risque certain pour la sécurité ou pour la santé ou se situent en dehors des zones urbaines** ;
- **aucun moyen technique ne permet de régulariser les travaux illégalement entrepris ou exécutés** ;
- la démolition doit avoir été expressément et préalablement **autorisée par un jugement du président du tribunal judiciaire** statuant selon la procédure accélérée au fond. Cela signifie qu'une saisine du juge judiciaire est obligatoire avant toute éventuelle démolition par l'autorité publique compétente.

En revanche, cet article ne précise pas la nécessité d'établir une mise en demeure préalable. Toutefois, dans un objectif de sécurité juridique, nous ne pouvons que vous conseiller d'effectuer préalablement une mise en demeure avant toute démolition d'office aux frais de l'intéressé.

VI. Diverses précisions jurisprudentielles

1° La notion de « travaux » de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme

Premièrement, si l'article L.481-1 du Code de l'urbanisme fait référence à des « travaux », il demeure cependant pleinement applicable à l'ensemble des opérations soumises à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable ou dispensée, à titre dérogatoire, d'une telle formalité et qui auraient été entreprises ou exécutées irrégulièrement, c'est-à-dire en méconnaissance des dispositions du Code de l'urbanisme ou d'une décision administrative.

Ainsi, l'article L. 481-1 du CU est **pleinement applicable à un dossier prévoyant un changement de destination n'impliquant aucun travaux**, alors même qu'un tel changement de destination était soumis à déclaration préalable (CE, 23 mars 2023 n°468360).

2° L'urgence présumée d'une mise en demeure prescrivant une démolition

Deuxièmement, « eu égard à la gravité des conséquences qu'emporte une mise en demeure, prononcée en application de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'elle prescrit une mise en conformité qui implique nécessairement la démolition de constructions, la condition d'urgence est en principe satisfaite en cas de demande de suspension de son exécution présentée, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, par le propriétaire de l'immeuble qui en est l'objet. Il ne peut en aller autrement que dans le cas où l'autorité administrative justifie de circonstances particulières faisant apparaître, soit que l'exécution de la mesure de démolition n'affecterait pas gravement la situation du propriétaire, soit qu'un intérêt public s'attache à l'exécution rapide de cette mesure » (CE, 11 décembre 2023 n°470207).

Il résulte de ces développements que **le destinataire d'une mise en demeure prescrivant une démolition des constructions peut saisir le juge des référés** sur le fondement de l'article L. 521-1 du Code de justice administrative. **La condition d'urgence est alors présumée.**

3° Les mesures prises en vertu de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme n'ont pas le caractère de sanctions administratives

Troisièmement, les mesures susceptibles d'être prises par l'autorité administrative au titre de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme qui visent à assurer le respect de la réglementation d'urbanisme et, le cas échéant, le rétablissement des lieux dans un état conforme à celle-ci, **ne présentent pas le caractère d'une sanction administrative** (CE, 21 septembre 2023 n°470176).

En effet, « l'objectif n'est pas de punir le contrevenant mais de le contraindre à se conformer aux règles d'urbanisme » (conclusions de M. Arnaud SKZRYERBAK, rapporteur public sous la décision du Conseil d'Etat du 22 décembre 2022 n°463331).

Partie 3 : La procédure civile

Depuis la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, **la commune ou l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme dispose d'une action civile en démolition** autonome de celle ouverte aux tiers à l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme et de l'action publique en démolition prévue à l'article L. 480-1 du même code, laquelle est activée par la transmission du procès-verbal de constat au procureur de la République.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est venue élargir cette action à l'ensemble des hypothèses dans lesquelles une construction ou des travaux méconnaîtraient une règle de droit public applicable sur le territoire communal.

Edictée à l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, elle a pour objectif de permettre à la commune de faire respecter les dispositions de son document d'urbanisme et en particulier les prescriptions attachées à son zonage réglementaire en réclamant au juge civil la démolition des constructions et aménagements illégaux.

L'action civile peut être mise en œuvre conjointement à une procédure relevant des dispositions pénales de l'urbanisme et n'empêche pas de dresser un procès-verbal d'infraction.

Il convient de préciser que le juge constitutionnel a pu considérer, concernant cet article, qu'afin de ne pas porter une atteinte excessive au droit de propriété, le juge doit ordonner la remise en état des lieux plutôt que la démolition lorsque la construction est administrativement régularisable et que le propriétaire accepte cette solution (Conseil constitutionnel, décision n°2020-853 QPC du 31 juillet 2020).

Cet article L. 480-14 du Code de l'urbanisme dispose que :

*« La commune ou l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme **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. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux** ».*

Quelques remarques peuvent être soulevées concernant cette procédure.

1. Nul besoin de prouver un préjudice

Tout d'abord, il est possible de remarquer qu'aucune condition n'est posée par ces dispositions quant à la saisine du juge judiciaire par la commune ou par l'EPCI compétent. La Cour de cassation a ainsi estimé que la commune n'avait pas à établir un préjudice personnel et direct à l'appui de sa demande en démolition (Cass. 16 mai 2019 n°17-31.757).

2. La saisine du juge civil par la commune

Ensuite, il faut noter que malgré l'emploi par le texte de la conjonction « ou », une commune, bien qu'elle ait transféré sa compétence d'urbanisme à un EPCI, conserve sa faculté de saisir le juge judiciaire d'une action en démolition. Cette rédaction n'empêche pas l'exercice concurrent de cette action en démolition par le maire et par le président de l'EPCI dont la commune dépend. L'intérêt général qui s'attache au respect des règles d'urbanisme justifie cette concurrence d'autant que la

commune a une appréhension plus fine de l'impact d'une construction irrégulière sur son territoire (Cass. 21 janvier 2021 n°20-10.602).

3. Le délai de prescription décennale

Enfin, cette saisine du juge judiciaire en vue de faire ordonner la démolition des constructions illégales peut être effectuée pendant 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Ainsi, l'action civile confère un délai pour agir en justice plus étendu qu'en matière pénale (prescription de 6 ans à compter du jour où l'infraction a été commise). Par conséquent, via l'action civile, une collectivité peut demander au juge judiciaire la démolition d'une construction pour laquelle l'action pénale serait éteinte.

Remarque : L'introduction d'une action devant le juge civil nécessite obligatoirement d'être représenté par un avocat car la procédure est très formalisée et essentiellement écrite.

Si vous entendez avoir recours à cette action, nous vous conseillons de prendre d'abord attache avec votre protection juridique.

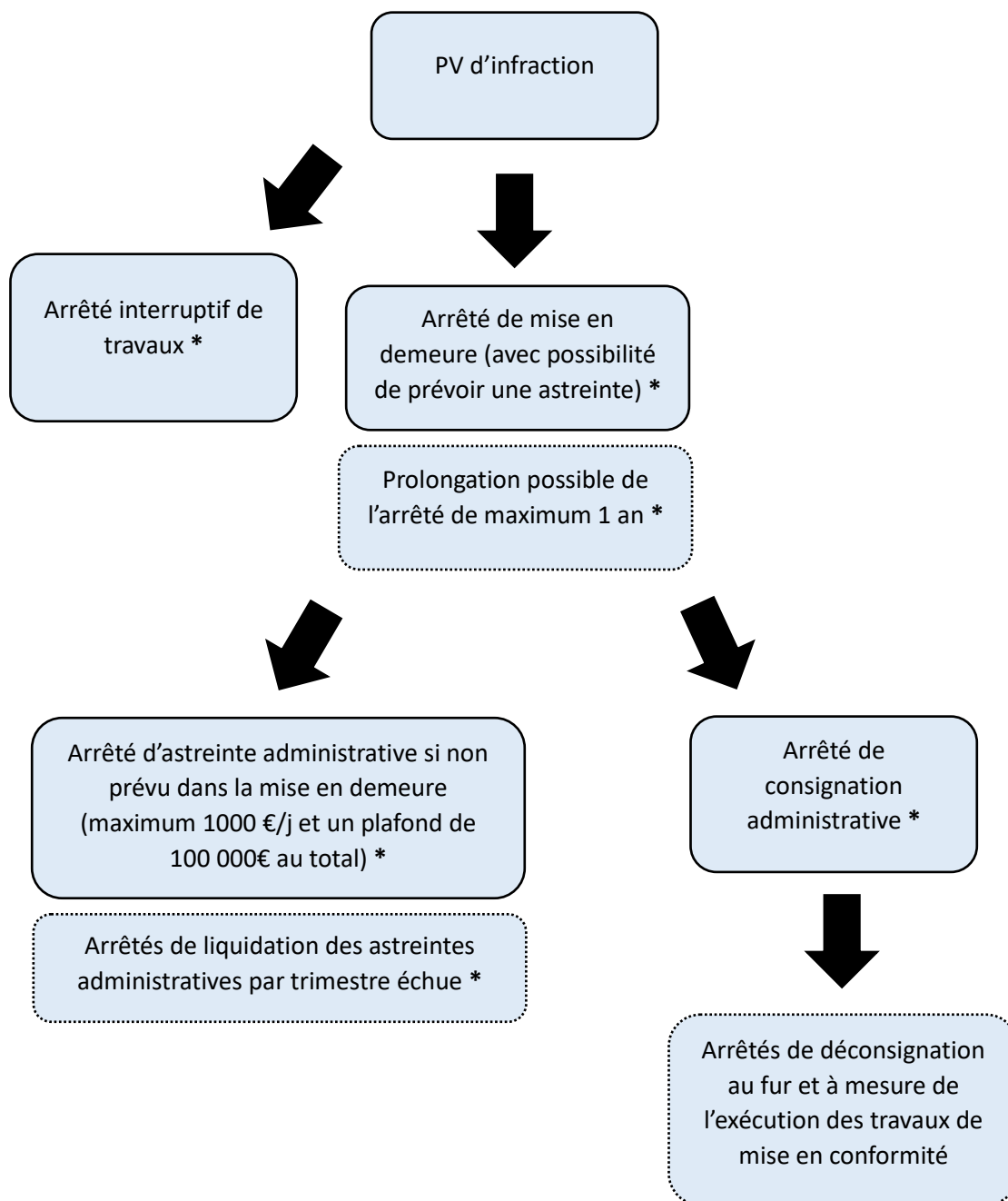
Toutefois, les actions civiles en démolition s'exposent à des critiques portant sur la lenteur des procédures et sur les difficultés d'assurer l'exécution d'une injonction de démolition.

Néanmoins, en cas de dommage imminent ou de trouble manifestement illicite, une procédure accélérée introduite devant le président du tribunal judiciaire permet d'obtenir des mesures plus rapidement : il s'agit de la procédure de référé civil (article 835 du code de procédure civile).

Partie 4 : Annexes

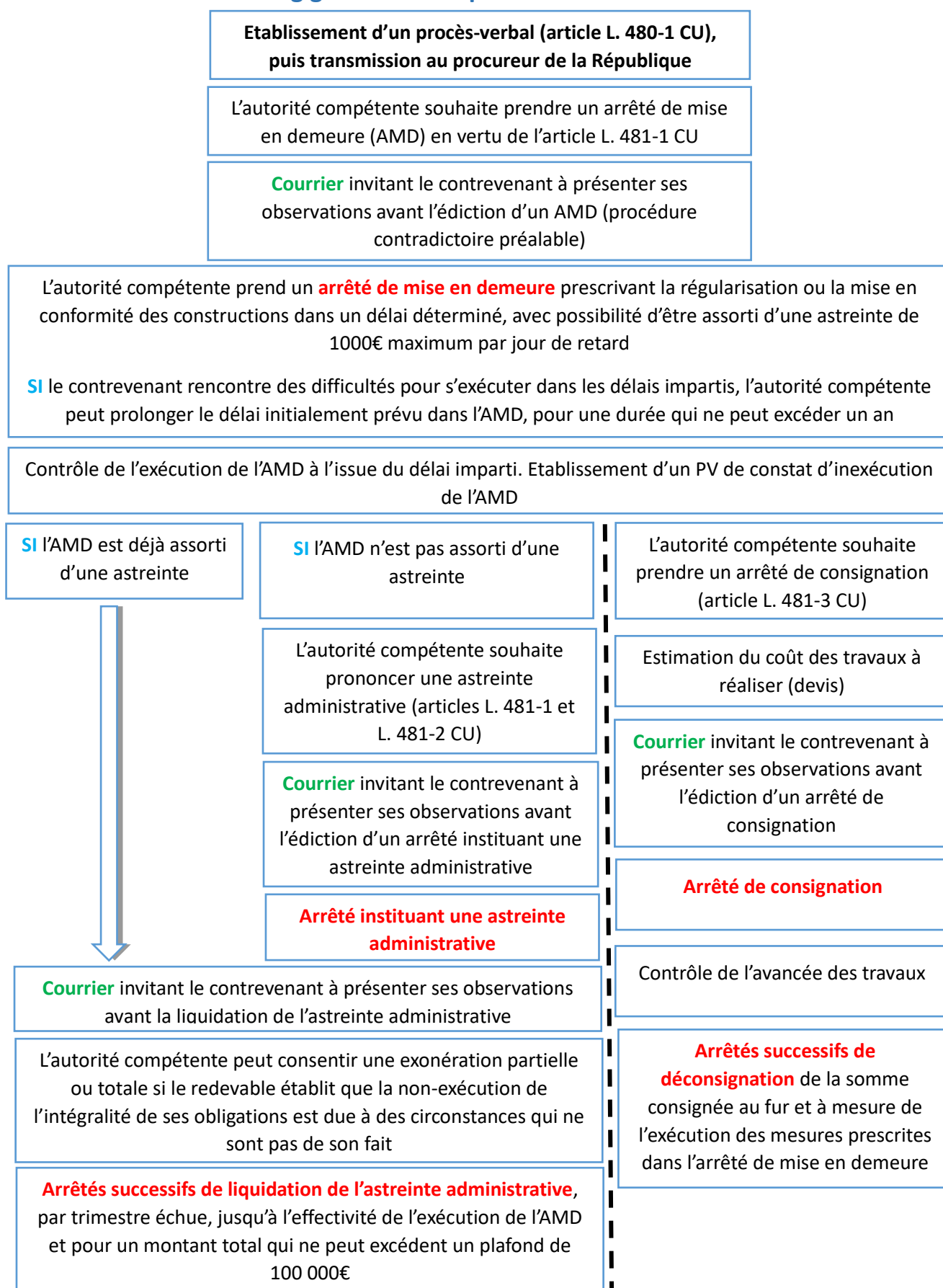
- Schéma simplifié de la procédure de mise en demeure
- Logigramme de la procédure de mise en demeure
- Schéma simplifié de la procédure pénale
- Modèle de PV
- Liste des principaux textes et codes NATINF
- Modèle d'arrêté individuel de commissionnement
- Modèle de courrier préalable à la mise en demeure
- Modèle d'arrêté de mise en demeure (AMD)
- Modèle de courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté instituant une astreinte administrative (cas où l'astreinte n'aurait pas été prévue dans l'AMD)
- Modèle d'arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative (cas où l'astreinte n'aurait pas été prévue dans l'AMD)
- Modèle de courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté instituant une astreinte administrative (cas où l'astreinte est prévue dans l'AMD)
- Modèle d'arrêté de liquidation de l'astreinte administrative (cas où l'astreinte est prévue dans l'AMD)
- Modèle de courrier préalable à la consignation
- Modèle d'arrêté de consignation administrative
- Modèle d'arrêté de déconsignation administrative
- Modèle de courrier préalable à l'arrêté interruptif de travaux
- Modèle d'arrêté interruptif de travaux non obligatoire
- Modèle d'arrêté interruptif de travaux obligatoire
- Modèle de première lettre de rappel concernant l'exécution de la mesure ordonnée par le juge pénal
- Modèle de lettre de dernier rappel concernant l'exécution de la mesure ordonnée par le juge pénal

Annexe 1 : Schéma simplifié de la procédure de mise en demeure

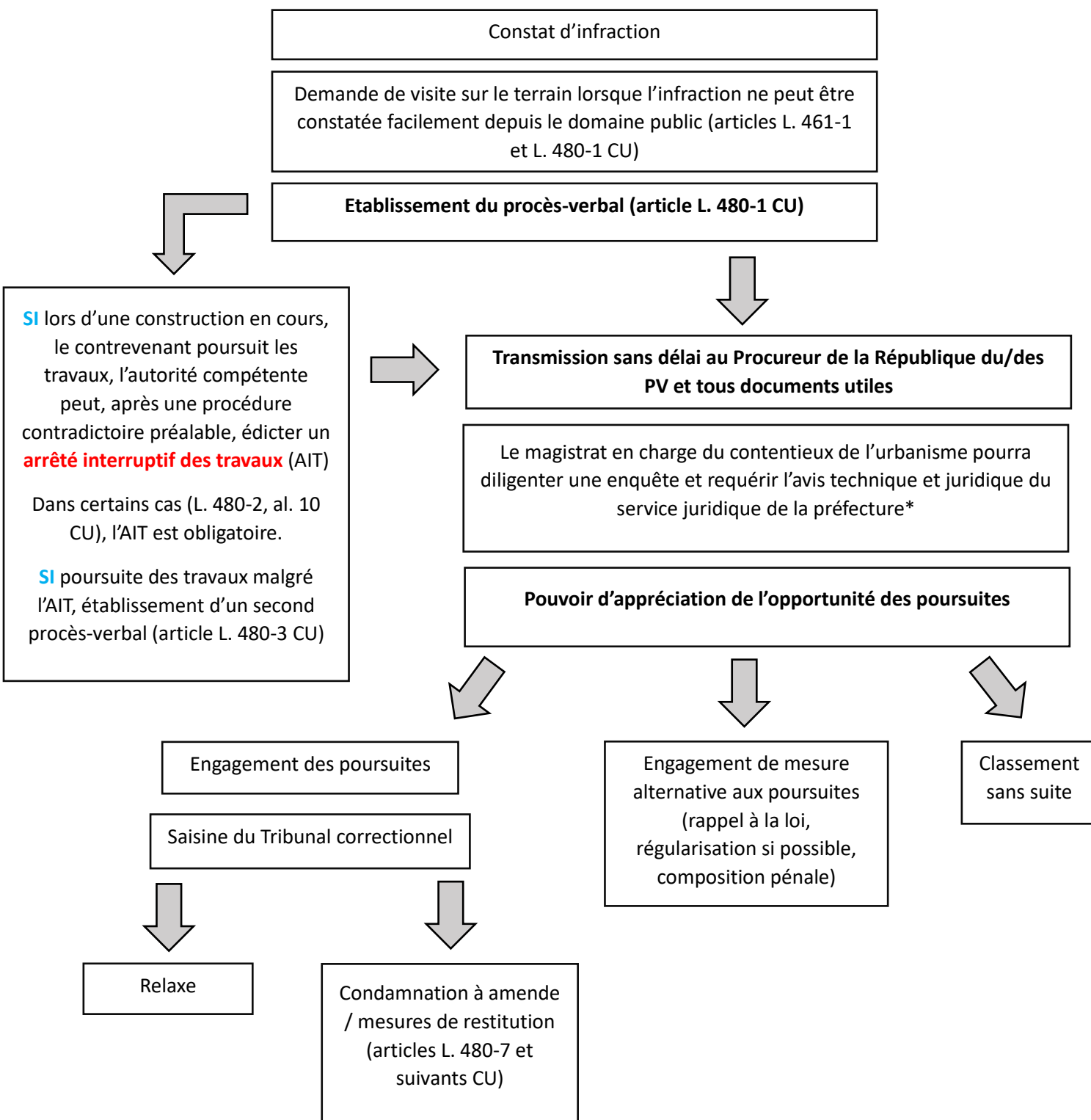


* nécessite une **procédure contradictoire préalable** conformément aux articles L. 121-1 à L. 124-2 du Code des relations entre le public et l'administration.

Annexe 2 : Logigramme de la procédure de mise en demeure



Annexe 3 : Schéma simplifié de la procédure pénale



* Tel que prévu par protocole du 18 janvier 2017 entre le procureur de la République et le préfet de Loir-et-Cher

Annexe 4 : Modèle de procès-verbal d'infraction à l'urbanisme

PROCÈS-VERBAL DE CONSTATATION D'INFRACTION À LA LÉGISLATION SUR L'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 (nom, prénom, qualité), en fonction à ..., ayant prêté serment le (date d'assermentation) et porteur de ma commission n° ... certifie avoir procédé personnellement aux opérations et constatations suivantes :

Le (date, et heure)

En tournée d'inspection ou A la requête de ... (maire, procureur ou préfet)

Accompagné de ... (autres agents)

En présence/l'absence de l'auteur des faits se déclarant être (nom, prénom, état civil, domicile, profession)

Nous sommes présenté sur l'unité foncière cadastrée section ... n°... sise (adresse et description des lieux du constat de l'infraction) sur le territoire de la commune de (nom de la commune) et en zone (zone du PLU, zone du PPRN...),

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.)

Les faits suivants : (décrire précisément les travaux réalisés : par exemple construction nouvelle, travaux sur construction existante, changement de destination, surface créée, hauteur, implantation, matériaux utilisés, modification de l'aspect extérieur, percement d'une ouverture, implantation d'une caravane ou d'une résidence mobile de loisirs, démolition, affouillement ou exhaussement de sols, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés. Indiquer, dans la mesure du possible la date d'achèvement des travaux : en cours d'achèvement, achevé depuis moins de 6 ans, non connue. Indiquer s'il s'agit de travaux sans autorisation ou d'une non-conformité des travaux réalisés à l'autorisation délivrée, etc.).

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

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 : Enumérer avec précision le texte qui réglemente, celui qui réprime et le code NATINF

En foi de quoi avons rédigé le présent procès-verbal en (...) exemplaires, accompagné de (n) annexes pour être transmis à Monsieur/Madame le/la procureur(e) de la République près le tribunal judiciaire de BLOIS.

Nos constatations prennent fin à (lieu et date)

Fait à (lieu et date)

Clos et transmis le (date)

L'agent assermenté

(signature, prénom et nom)

Annexes :

- Annexe 1 : plan de situation
- Annexe 2 : plan de masse indiquant les angles de prise de vue
- Annexe 3 : planche(s) photographiques(s)
- Annexe 4 : plan cadastral
- Annexe 5 : plan de zonage
- Annexe 6 : règlement de la zone
- Annexe 7 : copie de l'autorisation d'urbanisme ou de la décision de refus
- Annexe 8 :

Attention : chaque page du procès-verbal doit être numérotée et paraphée.

Annexe 5 : Liste des principaux textes et codes NATINF

Le tableau suivant récapitule les principales infractions en matière d'urbanisme (extraits du fichier du Ministère de la Justice, Direction des affaires criminelles et des grâces – Janvier 2024).

Numéro NATINF	Nature de l'infraction	Qualification de l'infraction	Définie par	Réprimée par
341	Délit	EXECUTION DE TRAVAUX NON AUTORISES PAR UN PERMIS DE CONSTRUIRE	ART.L.421-1, ART.R.421-1, ART.R.421-14 C.URBANISME.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, L.480-7 C.URBANISME.
4228	Délit	EDIFICATION IRREGULIERE DE CLOTURE SOUMISE A DECLARATION PREALABLE	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-12 C.URBANISME.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
4401	Délit	EXECUTION DE TRAVAUX OU UTILISATION DU SOL INTERDITE PAR ARRETE DANS UN ESPACE NATUREL SENSIBLE DEPARTEMENTAL	ART.L.610-1 3°, ART.L.113-11, ART.L.113-12 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
4403	Délit	EXECUTION IRREGULIERE DE TRAVAUX MODIFIANT L'ETAT D'UN IMMEUBLE DANS LE PERIMETRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - DECLARATION PREALABLE	ART.L.313-1, ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-17 C), ART.R.421-17-1 A) C.URBANISME. ART.L.631-1 C.PATRIMOINE.	ART.L.313-11, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
4572	Délit	INFRACTION AUX DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	ART.L.610-1 AL.1, ART.L.151-2, ART.L.151-8, ART.L.151-9A42, ART.L.152-1, ART.L.174-4 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.1, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
4582	Délit	POURSUITE DE TRAVAUX MALGRE UNE DECISION JUDICIAIRE OU UN ARRETE EN ORDONNANT L'INTERRUPTION	ART.L.480-3 AL.1, ART.L.480-2, ART.L.480-4 AL.2 C.URBANISME.	ART.L.480-3 AL.1 C.URBANISME.
6812	Délit	INSTALLATION DE CARAVANE EN DEHORS DES TERRAINS AMENAGES MALGRE INTERDICTION ADMINISTRATIVE - PLAN LOCAL D'URBANISME OU ARRETE MUNICIPAL	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-49, ART.R.111-34, ART.R.111-47 C.URBANISME. ART.R.365-2 C.ENVIR.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, L.480-7 C.URBANISME.

Numéro NATINF	Nature de l'infraction	Qualification de l'infraction	Définie par	Réprimée par
6813	Délit	INSTALLATION IRRÉGULIÈRE DE CARAVANE PENDANT PLUS DE TROIS MOIS PAR AN - DECLARATION PRÉALABLE	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-23 D), ART.R.111-47 C.URBANISME. ART.D.331-5 C.TOURISME.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
6815	Délit	PRATIQUE DU CAMPING EN DEHORS DES TERRAINS AMÉNAGÉS MALGRÉ INTERDICTION ADMINISTRATIVE - PLAN LOCAL D'URBANISME OU ARRÊTÉ MUNICIPAL	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-2, ART.R.111-34 C.URBANISME. ART.R.365-2 C.ENVIR. ART.D.331-5 C.TOURISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, L.480-7 C.URBANISME.
6827	Délit	CAMPING OU INSTALLATION DE CARAVANE DANS UN LIEU PROTÉGÉ - SITE INSCRIT, CLASSE OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT, PÉRIMÈTRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE, ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-33 1°,2°,3°, ART.R.111-48 1°, ART.R.111-47 C.URBANISME. ART.R.365-2 C.ENVIR. ART.D.331-5 C.TOURISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
6834	Délit	IMPLANTATION IRRÉGULIÈRE D'UNE HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS EN DEHORS DES EMPLACEMENTS AUTORISÉS	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-38, ART.R.111-40 AL.1, ART.R.111-37, ART.R.421-1, ART.R.421-9 A) C.URBANISME. ART.D.333-1 C.TOURISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
7748	Délit	RÉALISATION DE TRAVAUX SANS DECLARATION OU ACCORD PRÉALABLE SUR UN IMMEUBLE INSCRIT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	ART.L.641-1 §I 2°, ART.L.621-27 AL.1,AL.2,AL.4, ART.L.621-25, ART.L.621-26 C.PATRIMOINE.	ART.L.641-1 §I AL.1, §II C.PATRIMOINE. ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.

Numéro NATINF	Nature de l'infraction	Qualification de l'infraction	Définie par	Réprimée par
8315	Délit	RECIDIVE D'INFRACTION AUX DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	ART.L.610-1 AL.1, ART.L.151-2, ART.L.151-8, ART.L.151-9A42, ART.L.152-1, ART.L.174-4 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.1, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
8481	Délit	RECIDIVE D'EXECUTION DE TRAVAUX OU UTILISATION DU SOL INTERDITE PAR ARRETE DANS UN ESPACE NATUREL SENSIBLE DEPARTEMENTAL	ART.L.610-1 3°, ART.L.113-11, ART.L.113-12 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
8483	Délit	RECIDIVE D'EXECUTION IRRÉGULIÈRE DE TRAVAUX MODIFIANT L'ÉTAT D'UN IMMEUBLE DANS LE PÉRIMÈTRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - DECLARATION PREALABLE	ART.L.313-1, ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-17 C), ART.R.421-17-1 A) C.URBANISME. ART.L.631-1 C.PATRIMOINE.	ART.L.313-11, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
8659	Délit	RECIDIVE D'EDIFICATION IRRÉGULIÈRE DE CLOTURE SOUMISE A DECLARATION PREALABLE	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-12 C.URBANISME.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
9154	Délit	RECIDIVE D'EXECUTION DE TRAVAUX NON AUTORISÉS PAR UN PERMIS DE CONSTRUIRE	ART.L.421-1, ART.R.421-1, ART.R.421-14 C.URBANISME.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
9484	Délit	RECIDIVE D'INSTALLATION DE CARAVANE EN DEHORS DES TERRAINS AMÉNAGÉS MALGRÉ INTERDICTION ADMINISTRATIVE - PLAN LOCAL D'URBANISME OU ARRETE MUNICIPAL	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-49, ART.R.111-34, ART.R.111-47 C.URBANISME. ART.R.365-2 C.ENVIR. ART.D.331-5 C.TOURISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, L.480-7 C.URBANISME.
9485	Délit	RECIDIVE D'INSTALLATION IRRÉGULIÈRE DE CARAVANE PENDANT PLUS DE TROIS MOIS PAR AN - DECLARATION PREALABLE	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-23 D), ART.R.111-47 C.URBANISME. ART.D.331-5 C.TOURISME.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.

Numéro NATINF	Nature de l'infraction	Qualification de l'infraction	Définie par	Réprimée par
9499	Délit	RECIDIVE DE CAMPING OU INSTALLATION DE CARAVANE DANS LIEU PROTEGE - SITE INSCRIT, CLASSE, EN INSTANCE DE CLASSEMENT, PERIMETRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE, ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-33 1°, 2°, 3°, ART.R.111-48 1°, ART.R.111-47 C.URBANISME. ART.R.365-2 C.ENVIR. ART.D.331-5 C.TOURISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
9505	Délit	RECIDIVE D'IMPLANTATION IRRÉGULIÈRE D'UNE HABITATION LÈGÈRE DE LOISIRS EN DEHORS DES EMPLACEMENTS AUTORISÉS	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-38, ART.R.111-40 AL.1, ART.R.111-37, ART.R.421-1, ART.R.421-9 A) C.URBANISME. ART.D.333-1 C.TOURISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
21910	Délit	DEMOLITION D'UNE CONSTRUCTION NON AUTORISÉE PAR UN PERMIS DE DEMOLIR	ART.L.421-3, ART.R.421-26, ART.R.421-27, ART.R.421-28 C.URBANISME.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
22125	Délit	CONSTRUCTION OU AMÉNAGEMENT DE TERRAIN NON CONFORME AU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS	ART.L.562-5 §I, ART.L.562-1, ART.L.562-6 C.ENVIR.	ART.L.562-5, ART.L.173-5, ART.L.173-7 C.ENVIR. ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, L.480-7 C.URBANISME.
22967	Délit	CONSTRUCTION OU AMÉNAGEMENT DE TERRAIN DANS UNE ZONE INTERDITE PAR UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS	ART.L.562-5 §I, ART.L.562-1, ART.L.562-6 C.ENVIR.	ART.L.562-5, ART.L.173-5, ART.L.173-7 C.ENVIR. ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, L.480-7 C.URBANISME.
22973	Délit	RECIDIVE D'EXÉCUTION IRRÉGULIÈRE DE TRAVAUX SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-9, ART.R.421-17, ART.R.421-17-1 C.URBANISME.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.

Numéro NATINF	Nature de l'infraction	Qualification de l'infraction	Définie par	Réprimée par
23018	Délit	EXECUTION DE TRAVAUX OU UTILISATION DU SOL EN MECONNAISSANCE DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-2, ART.L.101-3, ART.L.421-8, ART.L.421-6 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
23020	Délit	EXECUTION DE TRAVAUX OU UTILISATION DU SOL INTERDITE DANS UNE COMMUNE SANS PLAN LOCAL D'URBANISME OU CARTE COMMUNALE	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-3, ART.L.111-4 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
23021	Délit	REALISATION, EN DEHORS DES ESPACES URBANISES, DE CONSTRUCTION OU D'INSTALLATION AU BORD D'UNE ROUTE A GRANDE CIRCULATION	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-6, ART.L.111-9 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
23023	Délit	RECIDIVE D'EXECUTION DE TRAVAUX OU UTILISATION DU SOL EN MECONNAISSANCE DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-2, ART.L.101-3, ART.L.421-8, ART.L.421-6 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
23025	Délit	RECIDIVE D'EXECUTION DE TRAVAUX OU UTILISATION DU SOL INTERDITE DANS UNE COMMUNE SANS PLAN LOCAL D'URBANISME OU CARTE COMMUNALE	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-3, ART.L.111-4 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
23026	Délit	RECIDIVE DE REALISATION, EN DEHORS DES ESPACES URBANISES, DE CONSTRUCTION OU D'INSTALLATION AU BORD D'UNE ROUTE A GRANDE CIRCULATION	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-6, ART.L.111-9 C.URBANISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
26364	Délit	EXECUTION IRRÉGULIÈRE, PAR PERSONNE MORALE, DE TRAVAUX SOUMIS A DECLARATION PREALABLE	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-9, ART.R.421-17, ART.R.421-17-1 C.URBANISME. ART.121-2 C.PENAL.	ART.L.480-4-2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, L.480-7 C.URBANISME. ART.131-38, ART.131-39 2°,3°,4°,5°,9° C.PENAL.

Numéro NATINF	Nature de l'infraction	Qualification de l'infraction	Définie par	Réprimée par
26472	Délit	CONSTRUCTION NOUVELLE IRREGULIERE SOUMISE A DECLARATION PREALABLE DANS LE PERIMETRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.L.313-1, ART.R.421-10, ART.R.421-11 C.URBANISME. ART.L.631-1 C.PATRIMOINE.	ART.L.313-11, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
26473	Délit	RECIDIVE DE CONSTRUCTION NOUVELLE IRREGULIERE SOUMISE A DECLARATION PREALABLE DANS LE PERIMETRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.L.313-1, ART.R.421-10, ART.R.421-11 C.URBANISME. ART.L.631-1 C.PATRIMOINE.	ART.L.313-11, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
26482	Délit	INSTALLATION D'UNE RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS EN DEHORS DES EMPLACEMENTS AUTORISES	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-42, ART.R.111-44, ART.R.111-41, ART.A.111-2 C.URBANISME. ART.D.333-7 C.TOURISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, L.480-7 C.URBANISME.
26483	Délit	RECIDIVE D'INSTALLATION D'UNE RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS EN DEHORS DES EMPLACEMENTS AUTORISES	ART.L.610-1 1°, ART.L.111-1, ART.L.111-25, ART.R.111-42, ART.R.111-44, ART.R.111-41, ART.A.111-2 C.URBANISME. ART.D.333-7 C.TOURISME.	ART.L.610-1 AL.2, ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, L.480-7 C.URBANISME.
26485	Délit	RECIDIVE DE DEMOLITION D'UNE CONSTRUCTION NON AUTORISEE PAR UN PERMIS DE DEMOLIR	ART.L.421-3, ART.R.421-26, ART.R.421-27, ART.R.421-28 C.URBANISME.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
26620	Délit	CONSTRUCTION NOUVELLE IRREGULIERE SOUMISE A DECLARATION PREALABLE DANS UN SITE CLASSE OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-11 C.URBANISME. ART.L.341-2 C.ENVIR.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.

Numéro NATINF	Nature de l'infraction	Qualification de l'infraction	Définie par	Réprimée par
29645	Délit	EXECUTION SANS AUTORISATION DE TRAVAUX, CONSTRUCTION OU INSTALLATION DANS UN ESPACE AYANT VOCATION A FIGURER DANS LE COEUR D'UN PARC NATIONAL	ART.L.331-26 AL.1, ART.L.331-6, ART.L.331-1 C.ENVIR.	ART.L.331-26 AL.1, ART.L.331-28, ART.L.173-5, ART.L.173-7 C.ENVIR. ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
32025	Délit	REALISATION SANS AUTORISATION PREALABLE DE TRAVAUX SUR UN IMMEUBLE PROTEGE AU TITRE DES ABORDS	ART.L.641-1 §I 3°, ART.L.621-32 AL.1, ART.L.621-30, ART.R.621-96-16 C.PATRIMOINE.	ART.L.641-1 §I AL.1, §II C.PATRIMOINE. ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
32026	Délit	REALISATION SANS AUTORISATION DE TRAVAUX SUR UN IMMEUBLE BATI OU NON BATI SITUE DANS LE PERIMETRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	ART.L.641-1 §I 4°, ART.L.632-1, ART.L.631-1, ART.L.631-2, ART.D.632-1, ART.R.621-96-16 C.PATRIMOINE.	ART.L.641-1 §I AL.1, §II C.PATRIMOINE. ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
32027	Délit	EXECUTION DE TRAVAUX SUR UN IMMEUBLE CLASSE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES SANS AUTORISATION PREALABLE	ART.L.641-1 §I 1°, ART.L.621-9 AL.1, ART.L.621-1, ART.L.621-3, ART.R.621-11, ART.R.621-16-1 §I C.PATRIMOINE.	ART.L.641-1 §I AL.1, §II C.PATRIMOINE. ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.
33037	Délit	CONSTRUCTION NOUVELLE IRRÉGULIERE SOUMISE A DECLARATION PREALABLE DANS LES ABORDS D'UN MONUMENT HISTORIQUE	ART.L.421-4, ART.L.424-1, ART.R.421-10, ART.R.421-11 C.URBANISME. ART.L.621-30 C.PATRIMOINE.	ART.L.480-4 AL.1, ART.L.480-5, ART.L.480-7 C.URBANISME.

Annexe 6 : Modèle d'arrêté individuel de commissionnement

ARRÊTÉ PORTANT COMMISSIONNEMENT DE M./MME [NOM] EN MATIÈRE D'INFRACTION(S) AU CODE DE L'URBANISME

Le maire de la Commune de [nom de la commune],

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la fonction publique,

Vu le Code de procédure pénale,

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

Considérant la nécessité pour la commune d'assurer la protection du cadre de vie en luttant contre les infractions en matière d'urbanisme,

ARRÊTE

Article 1 :

[nom, prénom et adresse], agent municipal, est désigné pour rechercher et constater sur le territoire communal les infractions aux règles d'urbanisme et est notamment habilité à dresser les procédures prévues à l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme.

Article 2 :

La portée de la présente habilitation est limitée au ressort géographique de la commune de [nom de la commune].

A ce titre, dans l'exercice de ses fonctions, ses constatations sont relevées par des procès-verbaux d'infractions qui font foi jusqu'à preuve du contraire. Ces derniers sont adressés sans délai simultanément au maire et au procureur de la République à qui il appartient d'engager les poursuites.

Article 3 :

Ce commissionnement ne sera effectif qu'après avoir prêté serment devant le tribunal judiciaire de Blois.

Article 4 :

Le directeur général des services [ou : secrétaire de mairie] est chargé(e) de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressé(e) pour justifier de sa qualité.

Article 5 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Fait à [lieu], le [date]

Le maire

(signature et sceau)

Notifié le [date],

(Signature de l'agent)

Copies à : [liste non limitative]

[civilité du préfet] le préfet de Loir-et-Cher

[civilité du procureur] le procureur de la République près le Tribunal judiciaire de Blois

[civilité du commandant de la brigade de gendarmerie] le commandant de la brigade de gendarmerie
de [rattachement]

[civilité du président du centre de gestion] le président du centre de gestion.

Annexe 7 : Modèle de courrier préalable à l'arrêté de mise en demeure

(Procédure contradictoire préalable)

Recommandé avec accusé de réception

Affaire suivie par :

Nom du contrevenant

Adresse

Le ..., à ...

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, 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. 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 entre les deux options ci-dessous) :

- 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 (détailler les mesures envisagées)

OU

- déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

Je vous informe que j'envisage de prendre à votre encontre un arrêté de mise en demeure assorti d'une astreinte de euros par 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 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)

Annexe 8 : Modèle d'arrêté de mise en demeure

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

ARRÊTÉ DE MISE EN DEMEURE (article L. 481-1 du Code de l'urbanisme)

Le Maire (ou le président de l'EPCI),

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 le plan local d'urbanisme approuvé le (date) ;

VU le procès-verbal en date du ... établi par ..., agent verbalisateur habilité conformément à l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme ;

VU le courrier du ... adressée à ... l'invitant à présenter d'éventuelles observations ;

CONSIDERANT 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) ;

CONSIDERANT que ces travaux ont été réalisés sans autorisation ou ne sont pas conformes à la décision de non-opposition à la déclaration préalable / au permis de construire et/ou en méconnaissance des dispositions du PLU suivantes : ... (préciser les articles) ;

CONSIDERANT que (nom du contrevenant) a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire notifié le (date de notification RAR) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de ... ;

CONSIDERANT que (nom du contrevenant) n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti ; **OU**

CONSIDERANT que (nom du contrevenant) a fait valoir que (citer les observations) ;

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

CONSIDERANT 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) ;

CONSIDERANT 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'arrêté de mise en demeure d'une astreinte :

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

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

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

ARRÊTE

Article 1 : Mise en demeure

(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 OU de déposer une demande d'autorisation visant à la régularisation de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause

dans le délai de ... (jour/mois) à compter de la notification du présent arrêté.

Article 2 : Consistance des travaux

(nom du contrevenant) 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 administrative (si l'AMD en est assorti)

(nom du contrevenant) sera redevable de (...) euros/jour de retard si, à compter du délai imparti par la mise en demeure, il n'a pas été satisfait aux mesures prescrites dans la présente décision.

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

Un arrêté de mise en recouvrement de l'astreinte administrative lui sera alors notifié.

Article 4 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif d'Orléans, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 5 : Mesures exécutoires

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

Il est également transmis à : Autorité compétente :

- si président EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de ...
- si maire au nom de l'Etat : 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'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales

Fait à [lieu], le [date]

Le maire

(signature et sceau)

Annexe 9 : 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)

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par :

Nom du contrevenant

Adresse

Le ..., à ...

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,

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.

En outre, l'arrêté de mise en demeure n° ... du (date) à ... 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.
OU Vous deviez en effet déposer une demande d'autorisation / une déclaration préalable visant à leur régularisation.

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

Je vous informe que j'envisage donc de mettre en place une astreinte de ... euros par jour 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 un 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)

Annexe 10 : Modèle d'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, et après procédure contradictoire préalable)

A envoyer en recommandé avec accusé de réception

ARRÊTÉ N° (...) DU (DATE) INSTITUANT UNE ASTREINTE ADMINISTRATIVE

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. 481-2 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le (date) ;

VU le permis de construire n° ... / la décision de non-opposition à déclaration préalable délivré(e) le (date) ;

VU le procès-verbal d'infraction dressé le (date) par (nom de l'agent), agent assermenté, à l'encontre de (nom du contrevenant) pour violation des dispositions de l'article ... du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté municipal n° ... en date du (date) mettant en demeure (nom du contrevenant) 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 (date) ;

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 en date du (date) informant, conformément au III de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme, (nom du contrevenant) de l'astreinte susceptible d'être mise en place et du délai dont il/elle dispose pour formuler ses observations ;

CONSIDERANT 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) ;

CONSIDERANT que ces travaux ont été réalisés sans autorisation ou ne sont pas conformes à la décision de non-opposition à la déclaration préalable / au permis de construire et/ou en méconnaissance des dispositions du PLU suivantes : ... (préciser les articles) ;

CONSIDERANT que la construction appartenant à (nom du contrevenant) est demeurée en place malgré l'expiration du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé ; **OU CONSIDERANT** que (nom du contrevenant) n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans le délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

CONSIDERANT que (nom du contrevenant) a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire notifié le (date de notification RAR) l'informant qu'une astreinte était susceptible d'être instaurée et l'invitant à présenter ses observations dans un délai de ... ;

CONSIDERANT que (nom du contrevenant) n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti ; **OU CONSIDERANT** que (nom du contrevenant) a fait valoir que (citer les observations) ;

CONSIDERANT que ces observations ne sont de nature ni à remettre en question la matérialité des faits, ni à remettre en question l'institution d'une astreinte ;

CONSIDERANT qu'en regard du non-respect de l'arrêté municipal n° ... en date du (date) portant mise en demeure, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme et d'instituer une astreinte ;

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

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

ARRÊTE

Article 1 : Astreinte administrative

(nom du contrevenant et adresse) est redevable envers la commune de ... de la somme de ... euros / jour de retard jusqu'à satisfaction de la mise en demeure signifiée par l'arrêté municipal n° ... du (date) susvisé. Cette astreinte prend effet à la date de notification à (nom du contrevenant) du présent arrêté.

Article 2 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif d'Orléans, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 3 : Mesures exécutoires

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

Il est également transmis à : Autorité compétente :

- si président EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de
- si maire au nom de l'Etat : 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'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales

Fait à ..., le

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

Annexe 11 : Modèle de courrier de procédure contradictoire préalablement à l'arrêté de liquidation d'une astreinte administrative

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par :

Nom du contrevenant

Adresse

Le ..., à ...

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 (date) à ... 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.

OU

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

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

Je vous informe donc que j'envisage de liquider l'astreinte de ... euros par jour de retard, tel que vous en étiez informé dans l'arrêté de mise en demeure susvisé ou dans l'arrêté n°... du ... instituant une astreinte administrative.

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 un 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)

Annexe 12 : Modèle d'arrêté de liquidation de l'astreinte administrative

A envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception

ARRÊTÉ PORTANT MISE EN RECOUVREMENT DE L'ASTREINTE AU BENEFICE DE LA COMMUNE (OU DE L'EPCI)

Le maire de la commune de (ou le président de l'EPCI),

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 ;

VU le permis de construire n° ... / la décision de non-opposition à déclaration préalable délivré(e) le ... ;

VU le procès-verbal de constatation d'infraction dressé le (date) par (nom de l'agent), agent assermenté, à l'encontre de (nom du contrevenant), pour violation (décrire les infractions) ;

Si l'arrêté de mise en demeure prévoyait une astreinte : **VU** l'arrêté municipal n° ... en date du (date) mettant en demeure (nom du contrevenant) de se mettre en conformité ou de déposer un dossier, dans un délai de ... à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le (date), faute de quoi il serait redevable d'une astreinte de ... euros par jour de retard ;

Si l'arrêté de mise en demeure ne prévoyait pas d'astreinte et que celle-ci a été instituée par un arrêté postérieur : **VU** l'arrêté municipal n° ... en date du (date) mettant en demeure (nom du contrevenant) de se mettre en conformité ou de déposer un dossier, dans un délai de ... à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le (date) ; **VU** l'arrêté municipal n° ... en date du (date) instituant une astreinte administrative ;

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 ;

CONSIDERANT que la construction appartenant à (nom du contrevenant) est demeurée en place ... jours au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé ; **OU CONSIDERANT** que (nom du contrevenant) n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans le délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

CONSIDERANT que (nom du contrevenant) a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire préalable à la liquidation d'une astreinte administrative, notifié le (date de notification RAR), l'invitant à présenter ses observations dans un délai de ... ;

CONSIDERANT que (nom du contrevenant) n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti ; **OU CONSIDERANT** que (nom du contrevenant) a fait valoir que (citer les observations) ;

CONSIDERANT que ces observations ne sont pas de nature à remettre en question ni la matérialité des faits ni la prise d'un arrêté de liquidation d'astreinte au titre des articles L. 481-1 et L. 481-2 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT que le recouvrement de l’astreinte est engagé par trimestre échu ;

ARRÊTE

Article 1 :

(nom du contrevenant et adresse) est redevable envers la commune de ... de la somme de ... euros, montant de l’astreinte correspondant à la période du ... au ..., 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 (ou de l’EPCI) sur le territoire de laquelle est implanté l’immeuble ayant fait l’objet de l’arrêté.

Article 3 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l’objet d’un recours en annulation devant le tribunal administratif d’Orléans, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l’autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L’absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : Mesures exécutoires

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

Il est également transmis à : Autorité compétente :

- si président EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de
- si maire au nom de l’Etat : 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’Etat dans les conditions prévues à l’article L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales

Fait à ..., le ...

(Nom, prénom, qualité et signature de l’autorité compétente)

Annexe 13 : Modèle de courrier préalable à la consignation (article L. 481-3 du Code de l'urbanisme)

(Procédure contradictoire préalable conseillée)

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par :

Nom du contrevenant

Adresse

Le ..., à ...

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 (date) à ... 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.

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

Je vous informe donc 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.

Aussi, avant de prendre cette décision, 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 un délai de (...) à compter de la réception de la présente.

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

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

Annexe 14 : Modèle d'arrêté de consignation administrative

A envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° DU (DATE) PORTANT CONSIGNATION ADMINISTRATIVE

Le maire de la commune de,

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° délivré le (date) à (nom du contrevenant) pour (préciser le type de construction) sis(e) (adresse de la construction) sur le territoire de la commune de ;

VU le procès-verbal de constatation d'infraction dressé le (date) par (nom de l'agent), agent assermenté, à l'encontre de (nom du contrevenant) pour violation des dispositions de l'article du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté municipal n° en date du (date) mettant en demeure (nom du contrevenant) de se mettre en conformité ou de déposer un dossier de régularisation dans un délai de à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le ..., faute de quoi il serait redevable d'une astreinte de ... 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 le courrier en date du (date) informant, en application de l'article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration, (nom du contrevenant) de la consignation susceptible d'être prise à son encontre et du délai dont il dispose pour formuler ses observations ;

VU les observations de (nom du contrevenant) formulées par courrier en date du (date) ; **OU VU** l'absence de réponse de (nom du contrevenant) au terme du délai déterminé par le courrier du (date) susvisé ;

CONSIDERANT que (nom du contrevenant) ne respecte toujours pas les dispositions de l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT qu'il résulte d'une estimation basée sur un/des devis, etc... que le montant 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 (nom du contrevenant) habitant (adresse) pour un montant de ... euros répondant du coût des travaux prévus par l'arrêté municipal de mise en demeure du (date).

Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'Etat 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 (nom du contrevenant) au fur et à mesure de la justification de l'exécution par leurs soins des mesures prescrites.

Article 3 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif d'Orléans, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : Mesures exécutoires

Le présent arrêté sera notifié à (nom du contrevenant)

Il est également transmis à : Autorité compétente :

- si président EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de
- si maire au nom de l'Etat : 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'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales

Fait à ..., le ...

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

Annexe 15 : Modèle d'arrêté de déconsignation administrative

A envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception

ARRÊTÉ N° DU (DATE) PORTANT DECONSIGNATION 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 (date) à (nom du contrevenant) pour (préciser le type de construction) sis(s) (adresse) sur le territoire de la commune de ;

VU l'arrêté municipal n° en date du (date) mettant en demeure (nom du contrevenant) 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 (...), faute de quoi il/elle serait redevable d'une astreinte de (...) euros par jour de retard ;

VU le constat en date du (date) du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée ;

VU l'arrêté municipal n° du (date) portant consignation administrative ;

VU la demande de (nom du contrevenant) en date du (date) de restitution des sommes consignées ;

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

CONSIDERANT que (nom du contrevenant) a effectué les travaux suivants (décrire sommairement les travaux effectués) ;

CONSIDERANT que ces travaux, d'un montant total de euros, permettent à (nom du contrevenant) de satisfaire aux termes de la mise en demeure de l'arrêté municipal du (date) susvisé (cas de la restitution complète, l'ensemble des travaux étant réalisé) ; **OU CONSIDERANT** 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 (date) 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 (date) portant consignation, prévue à l'article L. 481-3 du Code de l'urbanisme est engagée en faveur de (nom du contrevenant), demeurant (adresse).

Article 2 :

Les sommes consignées peuvent être restituées à (nom du contrevenant) 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 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif d'Orléans, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : Mesures exécutoires

Le présent arrêté sera notifié à (nom du contrevenant)

Il est également transmis à : Autorité compétente :

- si président EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de
- si maire au nom de l'Etat : 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'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales

Fait à ..., le

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

Annexe 16 : Modèle de courrier préalable à l'arrêt interruptif de travaux

(modèle issu du guide du droit pénal de l'urbanisme rédigé par le Parquet de Blois)

A envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception

Le (...), à (...)
(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)

Affaire suivie par (nom et prénom, téléphone, courriel, référence).

Objet: courrier de procédure contradictoire avant l'édiction d'un arrêté interruptif de travaux

Madame, Monsieur,

En application de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, j'ai personnellement/un agent commissionné et assermenté de (dénomination administrative du service auprès duquel l'agent verbalisateur est rattaché) a/ constaté par procès-verbal du (date de l'établissement 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° (...) sise (adresse complète) sur le territoire de la commune de (...).

Ledit procès-verbal a été, en application de l'alinéa 4 de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, 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 rencontre, ainsi qu'à l'encontre des personnes ayant concouru à la commission des faits délictueux.

J'envisage de prendre à votre rencontre 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 CRPA, 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 orales ou 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)

Annexe 17 : Modèle d'arrêt interruptif de travaux non obligatoire

(modèle issu du guide du droit pénal de l'urbanisme rédigé par le Parquet de Blois)

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

Le maire de (...),

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 correspondant 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.).

ARRETE

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 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)

Annexe 18 : Modèle d'arrêté interruptif de travaux obligatoire

(modèle issu du guide du droit pénal de l'urbanisme rédigé par le Parquet de Blois)

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

Le maire de (...),

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.480-2 ;

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 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 : Mme/M. (...) est mis en demeure de cesser immédiatement les travaux entrepris à (adresse).

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**).

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**)

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

Annexe 19 : Modèle de première lettre de rappel concernant l'exécution de la mesure ordonnée par le juge pénal

(modèle issu du guide du droit pénal de l'urbanisme rédigé par le Parquet de Blois)

A envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception

Le (...), à (...)
(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)

Affaire suivie par (nom et prénom, téléphone, courriel, référence).

Objet: courrier de premier rappel concernant l'exécution de la mesure ordonnée par le juge pénal

Madame, Monsieur,

Par jugement/arrêt/décision rendu(e) par (indiquer la juridiction ayant rendu la décision) le (...), vous avez été reconnu(e) coupable d'avoir (reprendre les qualificatifs de l'infraction tels qu'ils figurent dans la décision de justice).

Le Tribunal/ la Cour d'appel/la Cour de cassation a ordonné (préciser la mesure ordonnée et le délai accordé tels qu'ils figurent dans le dispositif de la décision de justice) dans un délai de (délai imparti) sous astreinte de (...) euros par jour de retard.

La décision de justice susvisée est devenue définitive le (...). Le délai imparti pour exécuter la mesure ordonnée par le juge pénal a expiré le (...).

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir m'informer de la date à laquelle vous aurez totalement exécuté la mesure ordonnée par le juge pénal, de façon qu'une visite de contrôle soit effectuée rapidement et que cesse le cours de l'astreinte prononcée à votre encontre en vertu de la décision de justice susvisée.

Je vous informe par ailleurs qu'en cas de carence de votre part à exécuter la chose jugée, la mesure ordonnée par le juge pénal est susceptible de faire l'objet d'une exécution d'office par l'État, à vos frais et risques, conformément aux dispositions de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

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

Annexe 20 : Modèle de lettre de dernier rappel concernant l'exécution de la mesure ordonnée par le juge pénal

(modèle issu du guide du droit pénal de l'urbanisme rédigé par le Parquet de Blois)

A envoyer en recommandé avec demande d'accusé de réception

Le (...), à (...)
(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)

Affaire suivie par (nom et prénom, téléphone, courriel, référence).

Objet: courrier de dernier rappel concernant l'exécution de la mesure ordonnée par le juge pénal

Madame, Monsieur,

Par jugement/arrêt/décision rendu(e) par (indiquer la juridiction ayant rendu la décision) le (...), vous avez été reconnu(e) coupable d'avoir (reprendre les qualificatifs de l'infraction tels qu'ils figurent dans la décision de justice).

Le Tribunal/ la Cour d'appel/la Cour de cassation a ordonné (préciser la mesure ordonnée et le délai accordé tels qu'ils figurent dans le dispositif de la décision de justice) dans un délai de (délai imparti) sous astreinte de (...) euros par jour de retard.

Par courrier en date du (...), il vous a été rappelé que le délai imparti pour exécuter la décision de justice susvisée était expiré, mais que, n'ayant donné aucune suite à la chose jugée, le produit de l'astreinte ordonnée par le juge était donc liquidé à votre encontre.

A ce jour, confronté à une carence manifeste de votre part à exécuter la mesure ordonnée par le juge pénal, l'État se voit contraint de faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à son exécution, à vos frais et risques, conformément aux dispositions de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme.

Un dernier délai pour exécuter la décision de justice vous est accordé jusqu'au (préciser un délai raisonnable), date au-delà de laquelle vous devrez avoir libéré les lieux de tout occupant et de tout bien mobilier.

J'attire votre attention sur le fait que tout objet mobilier qui n'aurait pas été retiré par vos soins au terme du délai précité restera à vos risques entreposé sur le terrain.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

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