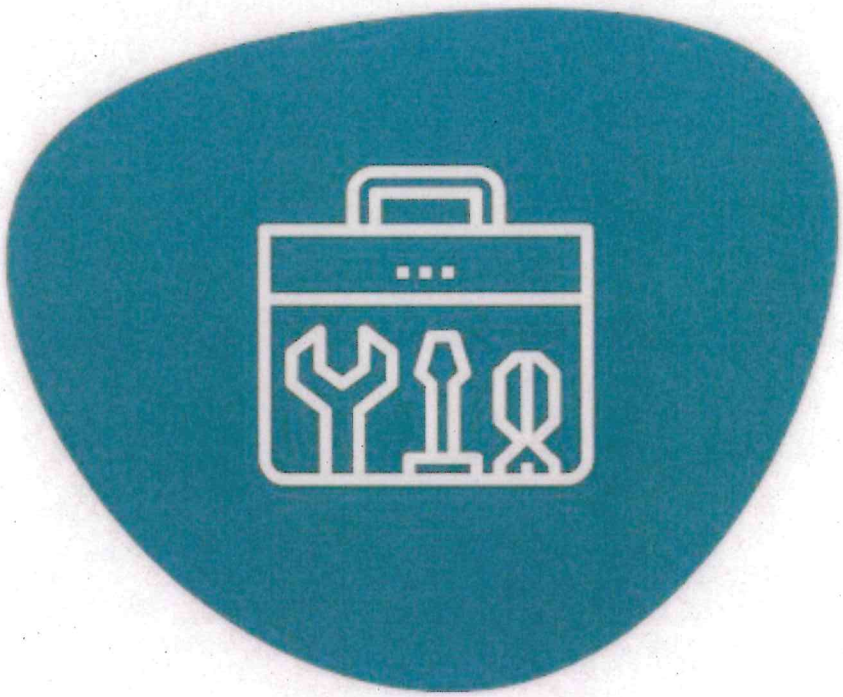
PRÉFET
DE LA
CHARENTE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires de la Charente

Guide en matière d'application de la police de l'urbanisme

à l'attention des maires



Mesdames, Messieurs les élus municipaux

« Le droit de l'urbanisme n'est pas seulement une science, c'est aussi une activité d'intérêt général qui a nécessité la mise en œuvre d'une vraie politique spéciale de l'urbanisme »

Isabelle SAVARIT-BOURGEOIS

Dans son rôle de supervision de la police de l'urbanisme, la direction départementale des territoires de la Charente est présente pour vous fournir des conseils et vous accompagner dans vos procédures.

Ce guide vous procurera un support pour faciliter et sécuriser l'application du droit aux règles d'urbanisme dans vos interventions. Il vous permettra également de vous guider sur la succession des différentes actions à mener.

SOMMAIRE

I – PRÉVENTION ET DÉTECTION DES INFRACTIONS

- Qu'est-ce qu'une infraction ? 4
- Quels sont les différents types d'infractions ? 4
- Quels moyens de prévention et de détection des infractions ? 4
- Quels sont les signaux d'alerte ? 5

II – CONNAISSANCE D'UNE INFRACTION

- Qui constate les infractions ? 7
- Quels délais pour agir ? 7
- Un doute sur l'infraction ? 7
- Comment procéder à la constatation d'une infraction ? 8

III – CONSTATATION D'UNE INFRACTION

- Qu'est qu'un procès-verbal d'infractions ? 9
- Comment l'opérer ? 9
- Quelles sont les conséquences du procès-verbal d'infraction ? 10

IV – INTERRUPTION DE TRAVAUX

- Quelle autorité peut prendre un AIT ? 12
- Quels sont les critères à respecter pour prendre un arrêté interruptif de travaux ? 12
- Comment réaliser la procédure contradictoire ? 12
- Que contient l'AIT ? 13
- Quels sont les effets de l'AIT ? 14
- Quand l'AIT prend-il fin 14

V – LES POUVOIRS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

- Quels apports de la loi engagement et proximité de décembre 2019 en matière d'urbanisme ? 16
- Quel nouveau pouvoir du maire ? 16
- Quelle disposition à la mise en demeure ? 16
- Quel pouvoir de l'astreinte ? 16
- Comment mettre en place une astreinte ? 17
- Comment recouvrir une astreinte ? 17
- Que faire si la mise en demeure est restée sans effet ? 17

VI – EXÉCUTION DES JUGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRACTION PÉNALE

- Quelles sanctions en cas d'infractions ? 19
- Que faire an cas d'inaction du contrevenant condamné à la remise en l'état des lieux avec astreintes ? 19
- Quels sont les préexistants à une exécution d'office du jugement ? 19
- Comment se déroule l'exécution d'office d'une démolition ? 20

VII – PRESCRIPTION PÉNALE DES INFRACTIONS

- Quels sont les délais de prescription d'une infraction ? 21
- Quels sont les effets de la prescription pénale ? 22

VIII – ANNEXES

Annexes relatives au procès-verbal

- **Annexe 1** : Logigramme process d'un procès-verbal 23
- **Annexe 2** : Modèle de prise de rendez-vous pour contrôle de travaux 24
- **Annexe 3** : Modèle d'autorisation d'accès à la propriété privée 25
- **Annexe 4** : Modèle de procès-verbal 26
- **Annexe 5** : Code NATINF les plus fréquents 29
- **Annexe 6** : Modèle de transmission au procureur de la République 31
- **Annexe 7** : Modèle de transmission à la direction départementale des finances publiques 32
- **Annexe 8**: Modèle de lettre au contrevenant 33

Annexes relatives à l'arrêté interruptif de travaux

- **Annexe 9** : Logigramme process d'un arrêté interruptif de travaux 34
- **Annexe 10** : Modèle de lettre préalable à l'arrêté interruptif de travaux (AIT) 35
- **Annexe 11** : Modèle d'arrêté interruptif de travaux 37
- **Annexe 12**: Modèle de retrait d'un arrêté interruptif de travaux 40

SOMMAIRE

Annexes relatives aux pouvoirs de l'autorité administrative (loi déc 2019)

Annexe 13: Logigramme des pouvoirs de l'autorité administrative (loi déc.2019.....42

Annexe 14 : Modèle de lettre préalable à la mise en demeure administrative.....43

Annexe 15 : Modèle d'arrêté de mise en demeure 45

Annexe 16 : Modèle de lettre préalable à la mise en demeure avec astreinte administrative.....48

Annexe 17 : Modèle d'arrêté rendant redevable l'astreinte administrative.....50

Annexe 18 : Modèle de lettre préalable à la liquidation de l'astreinte administrative.....54

Annexe 19 : Modèle d'arrêté de recouvrement de l'astreinte administrative.....56

Annexe 20 : Modèle de lettre préalable à la consignation.....59

Annexe 21 : Modèle d'arrêté de consignation administrative.....60

Annexe 22 : Modèle d'arrêté de déconsignation administrative.....62

I – PRÉVENTION ET DÉTECTION DES INFRACTIONS

Qu'est-ce qu'une infraction ?

Les faits ou comportements constitutifs d'une atteinte à l'ordre social définis par la loi (code pénal, de l'urbanisme, de l'environnement, etc.).

Indépendamment de l'élément légal, l'infraction doit comporter :
- un élément matériel,
- un élément intentionnel (conscience de transgresser la règle en vigueur).

Les infractions sont répertoriées en trois catégories :
- les contraventions,
- les délits,
- les crimes.

En matière d'urbanisme, les infractions sont dans la majeure partie des cas de délits. Le non-respect des règles du droit de l'urbanisme est sanctionné aux articles L.610-1 et L.480-1 à 13 du Code de l'urbanisme (CU).

Quels sont les différents types d'infractions ?

En urbanisme, il existe deux grandes catégories d'infractions :
- Les infractions aux règles de « fond »,
- Les infractions aux règles de procédure dite « de forme ».

Les infractions aux règles de procédure « de forme » sont prévues par les articles L. 480 - 4 du CU, à savoir :
- L'exécution de travaux en l'absence d'autorisation d'urbanisme nécessaire (défaut de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable).
- L'exécution de travaux en contradiction avec l'autorisation délivrée.

Les infractions aux règles de fond correspondent au non-respect des règles d'urbanisme applicables à un territoire donné.
Elles sont prévues par l'article L. 610-1 du CU.

Il s'agit du non-respect :
- Les infractions aux règles de « fond »,
- Du Règlement National de l'Urbanisme (RNU),
- Des plans Locaux d'Urbanisme (PLU – PLUi),
- Des Plans de Prévention des Risques (PPR).

Les violations des règles de fond sont généralement plus difficiles à régulariser que les violations aux règles de procédure.

Quels moyens de prévention et de détection des infractions ?

Agir en amont dès les premiers signes de la commission de l'infraction permet :

- De prévenir une atteinte plus importante l'environnement et d'obtenir la régularisation des travaux si la réglementation le permet.
- D'éviter que le délai de prescription de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux pour les infractions continues (travaux de construction) ou à compter de la cessation de l'infraction pour les infractions successives (stationnement de caravanes...) ne soit acquis.

Dans ce contexte, l'intervention préventive des services municipaux est déterminante et participe à préserver le cadre de vie des administrés, de maîtriser ainsi l'urbanisation de la commune et d'assurer l'égalité des citoyens devant la loi.

Sensibiliser et informer les administrés

Il s'agit de faire comprendre à l'ensemble des acteurs (particuliers, professionnels...) que le droit de propriété ne suffit pas pour justifier de tous les usages du sol, et qu'il existe des règles qui déterminent l'affectation des sols d'une commune ou d'une intercommunalité.

I – PRÉVENTION ET DÉTECTION DES INFRACTIONS

Comment ?

- Par l'action du service urbanisme de la commune qui pourra assurer un rôle d'information et d'accompagnement auprès des pétitionnaires sur les dossiers d'urbanisme.
- Par le biais du bulletin municipal pour sensibiliser les administrés au respect des règles d'urbanisme et informer des risques en cas de manquement à la réglementation.
- Par la réalisation d'une rubrique sur le site internet de la commune, dans laquelle il sera rappelé les formalités à accomplir selon la nature des travaux à entreprendre .

Surveiller régulièrement le territoire communal

Des tournées de la police municipale ou tout autre agent des services communaux sur le terrain permettront de détecter les infractions. Cette surveillance régulière aura un effet dissuasif et contribuera à témoigner de la détermination communale à lutter contre les infractions en matière d'urbanisme.

Quels sont les signaux d'alerte ?

- La réalisation de travaux sans panneau d'affichage d'une autorisation,
- L'installation de caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobile de loisirs,
- La réalisation de travaux d'exhaussements de sol (...),
- Les coupes et abattages d'arbres, les travaux de défrichement,
- Les demandes de branchement provisoire et mise en place de fosses toutes eaux...,

Une vigilance à exercer particulièrement sur les secteurs sensibles.

Réaliser des contrôles de conformité des travaux

La tenue des opérations relatives à la conformité des travaux permet à l'autorité municipale de vérifier l'absence d'infraction.

À l'achèvement du chantier, une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable est déposée. (L.462-1 du code de l'urbanisme).

À réception de cette déclaration, le maire peut procéder ou faire procéder à un récolement des travaux (L. 462-2 du code de l'urbanisme), et dispose d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable (R. 462-6 du code de l'urbanisme).

Ce délai est porté à 5 mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire notamment dans le cas de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques, sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques. (R. 462-7 du Code de l'urbanisme).

Lorsque ceux-ci ne sont pas conformes, le maire met en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un permis modificatif ou de mettre les travaux en conformité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

> **Vigilance**
>
> Le respect du domicile impose qu'il ne puisse être visité sans l'accord préalable de l'occupant.

Traiter les signalements

Les plaintes doivent faire l'objet d'un traitement attentif et de vérifications de la part des services communaux.
« (...) Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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. » (L.480-1 du code de l'urbanisme).

I – PRÉVENTION ET DÉTECTION DES INFRACTIONS

L'utilisation d'information provenant des tiers ou par les associations, l'administration regardera s'il y a bien infraction par rapport à la loi de l'urbanisme et à l'intérêt général, mais évitera de s'immiscer dans un contentieux d'ordre privé dont la solution relève du tribunal civil.

Le refus exprès ou tacite (en cas de silence gardé) ou le retard non fondé de dresser procès-verbal engagent la responsabilité de l'administration.

Ce refus de dresser procès-verbal peut être contesté par un administré devant le juge administratif, y compris par une procédure de référé conservatoire, comportant injonction d'y procéder et d'en transmettre copie au procureur de la République.

II – CONNAISSANCE D'UNE INFRACTION

Qui constate les infractions ?

L'article L.480-1 du code de l'urbanisme précise que sont habilités à constater les infractions en matière d'urbanisme :

- Les fonctionnaires et agents des administrations et services publics, prévus à l'article 28 du code de procédure pénale.
- Les officiers de police judiciaire (OPJ), définis à l'article 16 du code de procédure pénale, qui comprennent les maires et ses adjoints.
- Les agents de police judiciaire adjoints (APJA), prévus à l'article 21 du code de procédure pénale, dont les agents de police municipale et les gardes champêtres.

Dans l'exercice de ces attributions, ils sont placés sous l'autorité du procureur de la République.

Pour dresser un procès-verbal d'infraction et recevoir les déclarations qui leur sont faites, les agents de police judiciaire adjoints (APJA) et les fonctionnaires et agents des administrations et services publics doivent être commissionnés et assermentés.

Le commissionnement

Il s'agit d'une décision donnée par le maire ou la préfète habilitant l'agent à constater les infractions sur le territoire où il exerce. Il est valable tant que l'agent ne change pas de lieu d'affectation.
Cet arrêté de commissionnement est individuel.

L'assermentation

C'est la prestation effective de serment devant le juge du tribunal judiciaire.
L'assermentation se fait à la suite d'un dépôt de dossier de demande par le maire au greffe du tribunal judiciaire dont dépend le domicile de l'agent. Le dossier doit comprendre la demande d'assermentation précisant les infractions que l'agent pourra constater, le fondement juridique, l'acte de nomination et l'arrêté de commissionnement.

Important
L'agent doit être porteur de son commissionnement au cours de l'accomplissement de sa mission. La commission porte la mention de la prestation de serment. Le commissionnement et l'assermentation sont des formalités fondamentales.
À défaut, le procès-verbal sera inopérant et n'aura pas pour effet d'interrompre la prescription de l'infraction.

Quels délais pour agir ?

Le maire doit constater l'infraction ou bien le signaler celle-ci au service compétent pour faire dresser le PV dans les meilleurs délais afin de permettre la poursuite des auteurs par le procureur de la République avant le terme du délai de prescription.
La plupart des infractions urbanistiques étant des délits, le délai de prescription de l'action publique est de six ans.

Ce délai de six ans court en fonction du mode d'exécution des infractions. On retrouve ainsi trois types d'infractions dont le régime va déterminer le point de départ du délai de prescription :

- L'infraction instantanée, le délai court dès la réalisation de l'infraction dans l'instant (obstacle au droit de visite, coupe et abattages d'arbres non autorisés, travaux de démolition sans autorisation, création d'une aire de dépôt de véhicule sans autorisation). officiers de police judiciaire (OPJ), définis à l'article 16 du code de procédure pénale, qui comprennent les maires et ses adjoints.

- L'infraction successive, caractérisée par le renouvellement constant de la volonté coupable de l'auteur, la prescription de l'action publique débute à partir du jour où la situation, délictueuse a pris fin (stationnement illicite de caravanes si stationnement plus de trois mois, par l'inexécution par un lotisseur des travaux imposés par le permis de lotir).

- L'infraction continue ou permanente, le délit se perpétue durant toute la durée des travaux jusqu'à l'achèvement. L'achèvement des travaux s'entend lorsque que l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné (construction). On considère que les travaux sont achevés lorsque la construction est en état d'être affectée à l'usage qu'on lui réserve.

Un doute sur l'infraction ?

Un procès-verbal doit être établi même « s'il y a un doute sur la réalité de l'infraction ou sur l'extinction de l'action publique », l'inaction d'agents ou d'autorité publics informés d'une infraction peut engager la responsabilité de l'administration, s'il s'avère que les faits en cause constituent une infraction punissable.

II – CONNAISSANCE D'UNE INFRACTION

Compte tenu de l'obligation de dresser un procès-verbal dès lors qu'il y a infraction incriminée par les articles L. 610-1 et L.480-4, l'autorité administrative ne possède aucun pouvoir d'appréciation. Cette obligation vaut même si l'infraction peut-être considérée comme mineure ou si elle paraît susceptible de régularisation.
Pour une vue d'ensemble du process d'un procès-verbal d'infraction voir **Annexe 1.**

Comment procéder à la constatation d'une infraction ?

• L'infraction est visible depuis l'extérieur de la propriété, le maire ou l'agent peut directement contrôler sans accord écrit.

• L'infraction n'est pas visible depuis l'extérieur de la propriété, l'agent exercera son droit de visite prévu à l'article L 461-1 du code de l'urbanisme. Ce droit de visite permet, à l'autorité compétente de visiter les lieux après l'achèvement des travaux, accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux afin de vérifier qu'ils respectent les dispositions du code de l'urbanisme et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation des bâtiments soit pendant une durée 6 ans.

• Sur une propriété privée, la visite ne pourra se faire qu'entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public. La visite ne peut être effectuée qu'en présence de leur occupant et avec son autorisation. Cette autorisation sera une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal ainsi que de son autorisation le cas échéant.

Avant toute visite, il est de bonne administration d'adresser une lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal informant l'occupant de la visite.

Pour un modèle de prise de rendez-vous pour contrôle de travaux, voir **Annexe 2.**

Pour un modèle d'autorisation d'accès à la propriété, voir **Annexe 3.**

Dans le cadre de visite d'établissements et/ou locaux professionnels, le maire ou son représentant devra au préalable informer le procureur de la République. Celui-ci pourra s'opposer à cette visite.

En cas d'obstacle au droit de visite

Le refus de l'occupant/propriétaire sera consigné dans un procès-verbal d'infraction. En cas d'opposition au droit de visite (=refus d'accès à la propriété) constitue un délit prévu et réprimé par l'article L.480-12 du code de l'urbanisme.

En cas de refus à l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation: la procédure prévue à l'article L 461-3 du Code de l'urbanisme peut être mise œuvre.

> Important
> Ne jamais pénétrer et se maintenir « de force » dans la propriété d'une personne sans avoir eu préalablement son autorisation. La violation du domicile par une personne dépositaire de l'autorité publique est un délit puni par deux ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende.

III – CONSTATATION INFRACTION

Qu'est qu'un procès-verbal d'infraction ?

Les infractions au code de l'urbanisme sont constatées par des procès-verbaux. Le procès-verbal (PV) est un acte de police judiciaire et il constitue le premier acte de procédure pénale (article L.480-1 du code de l'urbanisme).

Comment l'opérer ?

Pour être valable le procès-verbal doit respecter les informations suivantes :

- En en-tête : la date, l'heure et lieu de la constatation ;
- L'identité et la qualité de l'agent auteur du PV ayant constaté l'infraction,
- L'identité complète du propriétaire, du ou des contrevenant(s) ainsi que leur adresse. (*identité de toutes les personnes présentes précisant leur qualité et rôle dans les travaux réalisés).*

Concernant les personnes morales, il est indispensable de relever leur numéro d'enregistrement au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et l'identité de son représentant.

- La mention de l'accord du propriétaire ou du responsable des travaux pour entrer sur les lieux le cas échéant. (Cela ne dispense pas la réalisation de l'autorisation écrite signée par l'intéressé à joindre au PV).
- Le constat factuel de la situation : description la plus précise de l'état antérieur et nature des travaux en cours. (Les caractéristiques de l'infraction, la surface, superficie, hauteur, matériaux, l'état de finition, etc.),
- La date d'approbation, de modification, de révision du document urbanisme en vigueur sur le territoire en question,
- La qualification et le fondement juridique des infractions commises et constatées (rappel des articles *ouvrant les poursuites – codes Natinf),*
- La signature de l'agent verbalisateur ayant constaté les faits précédés de la date, de parapher chacune des pages du PV. (La signature est une formalité substantielle. À défaut le PV sera considéré comme non avenu et perdra sa valeur probante). Si le maire n'a pas constaté l'infraction, il n'a pas à signer le P. V .. En revanche, l'élu pourra signer le courrier de transmission du PV au procureur de la République.

Le cumul d'infraction est possible.

Un même fait peut être constitutif de plusieurs délits. Une violation d'une « règle de fond », prévue à l'article L. 610-1 peut ainsi se superposer à une violation d'une « règle de procédure » prévue à l'article L. 480-4.

C'est le cas d'une construction sans permis dans un Espace Boise Classé (EBC) ou dont la surface construite dépasserait la surface de plancher autorisée dans cette zone.

Autre exemple : dans une commune où un PLU est approuvé, le défaut d'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est un délit ; on mentionnera donc les articles L. 113-1, L. 610 – 1 et L. 480-4.

Le procès-verbal doit impérativement être adjoint des pièces suivantes

- Des photographies obligatoirement datées (prendre sous différents angles),
- Un plan cadastral,
- Un plan de situation,
- Les dispositions du document d'urbanisme sur la zone concernée,
- L'extrait du PPRI le cas échéant,
- Le(s) PV antérieur(s) le cas échéant,
- L'autorisation ou refus de pénétrer sur les lieux le cas échéant,
- Un rapport relatant l'intérêt patrimonial, culturel ou naturel des lieux,
- Tout échange de courriers, formulaires, entre la commune et le contrevenant.

Pour un modèle de procès-verbal, voir **Annexe 4**.
Pour les codes NATINF les plus fréquents, voir **Annexe 5**.

III – CONSTATATION INFRACTION

Le PV et les pièces complémentaires doivent être transmis « sans délai » au procureur de la République qui évaluera l'opportunité des poursuites. En effet, les pièces complémentaires sont des éléments qui vont permettre au juge d'avoir une meilleure connaissance de la situation réelle des faits.

> Important
>
> Pour être exploitable, le procès-verbal doit mentionner tous les éléments permettant de constater la surface taxable (article R.331-7 du code de l'urbanisme) et d'en évaluer l'importance et la destination (dimension de la construction, nombres de niveaux, destination présumée de la construction...).

Pour un modèle de transmission au procureur de la République, voir **Annexe 6**.

Les informations du procès-verbal d'infraction stipulant la surface plancher illégale devra être transmise au service de la Direction Départementale des Finances Publiques en charge des taxes d'urbanisme.(DDFIP)

Pour un modèle de transmission à la direction départementale des finances publiques voir **Annexe 7**.

Le contrevenant devra être informé qu'un PV a été dressé à son encontre, mais le PV n'a pas légalement à être signifié au contrevenant. Puisque le PV est un acte de procédure pénal (soumis au secret d'instruction et d'enquête).

Pour un modèle de lettre au contrevenant voir **Annexe 8**.

En effet, selon la législation du code général des impôts, les mètres carrés d'une construction non autorisés font l'objet d'une double taxation.

Quelles sont les conséquences du procès-verbal d'infraction ?

Interruption du délai de prescription de l'action publique

Le PV correctement dressé permet d'interrompre le délai de prescription d'action publique et également le point de départ de la poursuite judiciaire dès la transmission au ministère public.

> Important
>
> En cas de retard dans la transmission de celui-ci donne lieu à une faute qui aura pour résultat d'engager la responsabilité de l'État.

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

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

Direction départementale des territoires
Service Urbanisme Habitat Logement
Unité Application du Droit des Sols
43 rue du Docteur Charles Duroselle
16016 ANGOULÊME

III – CONSTATATION INFRACTION

Les possibilités de régularisation

Lorsque les travaux réalisés en infraction sont susceptibles d'être régularisés par la délivrance d'une autorisation, il peut être utile d'informer le mis en cause de l'établissement d'un procès-verbal à son encontre et de lui conseiller de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (le PV n'est pas communicable au contrevenant).

Cette régularisation pourra intervenir à tout moment, le procureur de la République devra en être informé dans les meilleurs délais, ce dernier conservant l'opportunité des poursuites. Une possibilité de régularisation de six mois a été prévue par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) publiée en novembre 2018 (Article L.461-4 du CU, possibilité d'accorder un délai pour la régularisation administrative).

En effet depuis le 1er janvier 2019, jour de l'entrée en vigueur de l'article 80 de la loi ELAN gommant le verbe « pouvoir » de la formulation des articles susvisés, le juge saisi d'une demande du pétitionnaire d'annulation partielle ou de sursis-à-statuer est désormais tenu de vérifier si une mesure de régularisation est de nature à purger le vice identifié et, à défaut, doit motiver le rejet de cette demande. L'obligation faite au juge d'accorder une dernière chance au pétitionnaire de régulariser l'autorisation de construire a d'ailleurs été confirmée par le Conseil d'État six mois plus tard s'agissant du sursis-à-statuer.

(CE, 24 juillet 2019, *Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier rue Gutenberg*, req. N°430473.).

IV – INTERRUPTION DE TRAVAUX

Parfois l'établissement d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme s'avère insuffisant pour faire cesser l'infraction et mettre un terme à ses effets dommageables.

Pour remédier à cette situation, en application de l'article L.480-2 du code de l'urbanisme des mesures conservatoires par la prise d'un arrêté interruptif de travaux (AIT) sont parfois nécessaires. L'arrêté interruptif de travaux ne constitue pas par lui-même une sanction. Cette procédure permet soit de prévenir, même partiellement, le préjudice causé à l'intérêt général, soit d'éviter une condamnation à démolition, mesure de restitution délicate à mettre en œuvre.
Pour une vue d'ensemble du process d'un AIT voir Logigramme **Annexe 9**.

Quelle autorité peut prendre un AIT ?

En application de l'article L.480-2 du code de l'urbanisme, le maire est tenu de prendre un arrêté interruptif de travaux dans les cas de **compétence liée,** concrètement dès lors que le procès-verbal constate que les travaux ont été :

- En cas de constructions ou d'aménagements sans permis de construire ou d'aménager ;
- En cas de permis mais obtenu par fraude ;
- En cas de permis retiré ;
- En cas de permis périmé,
- Réalisés malgré une obligation administrative de suspendre l'exécution du permis.

Dans les autres cas, le maire a un pouvoir discrétionnaire quant à l'opportunité de prendre un arrêté interruptif de travaux, notamment pour des travaux faits, sans déclaration ou travaux non conformes à l'autorisation donnée.

Quels sont les critères à respecter pour prendre un arrêté interruptif de travaux ?

Les conditions cumulatives préalables

- Les travaux ne doivent pas être achevés (une construction sera qualifiée comme achevée si les opérations en cours ne concernent que des travaux de finition, d'aménagement.
- Ces mêmes travaux constituent une infraction au code de l'urbanisme et ont fait l'objet d'un procès-verbal au préalable.
- L'autorité judiciaire ne doit pas avoir rendu son jugement sur le fond de l'affaire.

Les modalités à la prise de l'arrêté interruptif de travaux

Au préalable à l'arrêté interruptif de travaux, **la procédure contradictoire** doit être réalisée. Cette procédure, prévue par les articles L.121-1 à L.122-2 du code des relations entre le public et l'administration, oblige le maire à mettre le pétitionnaire en mesure de présenter ses observations.

Comment réaliser la procédure contradictoire ?

Le maire doit adresser au contrevenant, un courrier recommandé avec accusé de réception, lui indiquant qu'il envisage de prendre un arrêté interruptif de travaux à son encontre suite au procès-verbal d'infraction qui n'a pas donné lieu à l'arrêt des travaux litigieux. Lui laissant un délai de 48H à 8 jours pour présenter ses observations en mentionnant qu'il peut se faire assister ou représenter par un mandataire de son choix. À défaut, l'arrêté interruptif de travaux pourrait être considéré irrégulier.

Pour un modèle de lettre préalable à l'arrêté interruptif de travaux, voir **Annexe 10.**

En cas d'envoi du courrier préalable en lettre recommandée avec accusé de réception, le délai fixé au bénéficiaire des travaux pour présenter ses observations court à compter du retrait de la lettre, lorsque celui-ci a été retiré dans les 15 jours suivant sa première présentation.

Lorsque le bénéficiaire des travaux n'effectue pas le retrait dans les 15 jours en poste restante :
L'autorité compétente s'abstient de toutes démarches dans ce délai. Le point de départ du délai fixé au bénéficiaire pour présenter ses observations est la date de la première présentation de la lettre en recommandée.

IV – INTERRUPTION DE TRAVAUX

(CE, 30/12/2015 Sté Polycorn, n°383 264 et CE, 24/04/2012 ministre de l'Intérieur c/Brun, n° 341 146) .

En cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles

Dans certaines situations le maire peut déroger à la procédure contradictoire, en cas où l'urgence est reconnue ou pour circonstances exceptionnelles.

L'urgence doit être reconnue, par exemple lorsque la construction présente un risque pour la sécurité des riverains ou lorsque la poursuite des travaux peut porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
Il est fortement recommandé de justifier l'urgence de la situation dans les considérants de l'arrêté interruptif de travaux.

En cas de compétence liée, l'absence de procédure contradictoire n'entraînera pas la nullité de l'AIT.
(CAA Bordeaux, 26/06/2017, n° 05BX01530).

En cas de recours devant le tribunal administratif (TA), c'est l'État qui sera mis en cause.
Engageant la responsabilité de l'État et mis en œuvre sous le contrôle hiérarchique de l'autorité préfectorale, il est fortement conseillé de prendre attache avec la Direction départementale des territoires de la Charente avant la prise d'un arrêté interruptif de travaux. De même, il convient de transmettre tout AIT pris, à celle-ci.

De même, au préfet en tant que supérieur hiérarchique pourra décider de retirer l'AIT pris par le maire, si celui-ci est irrégulier.

Que contient l'AIT ?

L'arrêté interruptif de travaux doit viser :
- Le procès-verbal relevant l'infraction au code de l'urbanisme ;
- Les dispositions législatives et réglementaires violées ;
- La procédure contradictoire ;
- Les délais et voies de recours.

L'AIT doit répondre à l'exigence de motivation

De plus, l'AIT doit expliquer en quoi il y a infraction, ne pas être une simple reprise de l'article L. 480-2 al. 10 du CU.
Il devra aussi préciser les considérants de fait et de droit justifiant la prise d'une telle décision et démontrer, si nécessaire, que la continuité des travaux peut entraîner des préjudices particuliers si une telle mesure n'était pas prise en temps utile.

Pour un modèle d'arrêté interruptif de travaux, voir **Annexe 11.**

La transmission de l'AIT

Une copie de l'arrêté sera transmise sans délai au procureur de la République comme l'exige l'article L. 480-2 du CU. Si l'AIT est concomitant avec le procès-verbal d'infraction, il est conseillé de transmettre l'ensemble de manière groupée au ministère public.

Contrairement au procès-verbal, le bénéficiaire des travaux devra être destinataire de l'AIT, c'est une pièce communicable, car il dispose d'un caractère administratif et est susceptible de recours devant le juge administratif.
L'AIT sera notifié au contrevenant, avec lettre recommandée avec avis de réception ou remis contre signature.

L'AIT pourra également être transmis :
- À la gendarmerie du secteur géographique ;
- Aux entreprises présentes sur le site ;
- À toute autre personne concernée (architecte, etc...).

L'arrêté sera affiché en mairie et en bordure du terrain sur le domaine public.

IV – INTERRUPTION DE TRAVAUX

Quels sont les effets de l'AIT ?

Après avoir transmis au parquet et notifié à son destinataire, c'est au maire de le faire exécuter.
Dans l'hypothèse où les travaux continueraient (y compris la partie des travaux conformes à une autorisation en cours de validité) ils devront être interrompus.

Le maire peut prendre des mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application sans délai de son arrêté en application de l'article L.480-2 du Code de l'urbanisme :

- En apposant des scellés pour empêcher l'accès aux travaux litigieux .
- En procédant notamment à la saisie de matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

Vigilance

Ces mesures de coercition ne permettent pas d'exiger du contrevenant la remise en état du site ou la démolition d'une construction.

La pose de scellés et la saisine des matériaux de chantier

Ces mesures peuvent également être réalisées en plus du maire et ses adjoints, par les officiers de police judiciaire, police, gendarmerie et agents de collectivités commissionnés par le maire et assermentés.

> Conseil
>
> La présence d'un huissier n'est pas obligatoire néanmoins il convient de demander l'assistance de la police ou de la gendarmerie afin qu'ils puissent assister l'agent chargé de procéder à l'apposition des scellés ou de la saisie des matériaux.

Un constat d'huissier ne peut tenir lieu de procès-verbal infraction. Si l'opération nécessite de s'introduire dans une propriété et plus particulièrement dans un domicile ou ses dépendances, il convient de solliciter, au préalable, l'accord de l'occupant.

Un procès-verbal devra être rédigé pour relater la visite sur les lieux et l'apposition des scellés et acter la poursuite des travaux. Il identifiera le gardien des scellés.

La saisie du matériel de chantier ou des matériaux devra faire l'objet d'un procès-verbal de saisie, dressant un inventaire exhaustif de tout le matériel et matériaux saisis. Il est également recommandé de prendre une nouvelle photographie pour permettre une comparaison avec la photo prise lors de l'édiction de l'AIT.

Il faudra prévoir un lieu fermé pour assurer le stockage sécurisé des biens saisis. Le procureur devra être destinataire d'une copie du procès-verbal sans délai.

Le délit de continuation

Le code de l'urbanisme, prévoit selon l'article L.480-3 « en cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L.480-4 encourent une amende de 75 000 € et une peine de trois mois d'emprisonnement ». (Natinf 4582).

Le bris ou tentative de bris de scellés sont sanctionnés par l'article 434-2 du code pénal d'une peine de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. Le détournement d'objet placés sous scellés (ou tentative) est puni des mêmes peines.

Quand l'AIT prend-il fin ?

L'arrêté interruptif de travaux prend fin dans ces quatre cas de figures.

Par décision de l'autorité judiciaire

- **Par la mainlevée** : l'autorité judiciaire, peut à tout moment, d'office ou à la demande du maire ou du bénéficiaire des travaux se prononcer sur la mainlevée des mesures d'interruption des travaux. La demande émane du constructeur devant le tribunal correctionnel et doit être justifiée.

IV – INTERRUPTION DE TRAVAUX

Dans l'hypothèse de mainlevée de la décision, l'AIT du maire cesse de produire effet il est réputé caduc automatiquement (article L.480-2 al.4 du CU).

- **Par le classement sans suite :** L'AIT prend fin si le procureur décide qu'aucune poursuite pénale ne sera engagée et informe le maire du classement sans suite. Après, réception de l'avis, le maire doit retirer l'AIT sans délai. (article L.480-2 al.6 du CU).
- **Par le non – lieu ou la relax :** L'AIT devient caduc par décision de justice quand la preuve de la culpabilité du prévenu n'a pas été établie au cours du procès. Le maire est avisé de la décision et doit assurer « le cas échéant » son exécution.

Par décision par le juge administratif

L'arrêté du maire ordonnant l'interruption des travaux est une mesure administrative unilatérale pouvant faire grief. De ce fait, un recours pour excès de pouvoir est possible devant le juge administratif. Dans ce cas, la défense est assurée par le préfet et non par la commune puisqu'il s'agit d'un acte administratif pris au nom de l'État.

Par retrait de l'AIT par la préfète

L'AIT est un acte pris au nom de l'État. C'est donc la responsabilité de ce dernier qui sera engagée si l'AIT est illégal. Aussi, le préfet exerçant un contrôle hiérarchique est compétente pour demander le retrait de l'AIT auprès du maire qui en est l'auteur, et à défaut, peut le retirer de sa propre autorité, si celui-ci s'avère illégal.

Par la mise en conformité

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

Pour un modèle de retrait d'arrêté interruptif de travaux, voir **Annexe 12.**

Note

On parle de « retrait » quand l'AIT est illégal et « abrogation » quand il n'y a plus d'utilité que l'AIT soit maintenu.

V – LES POUVOIRS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

Quels apports de la loi engagement et proximité du 27 décembre 2019 en matière d'urbanisme ?

De nouvelles mesures administratives en application l'article L. 481-1 à L. 481-3 du Code de l'urbanisme viennent renforcer en amont les dispositions pénales du droit de l'urbanisme. Ces nouvelles dispositions permettent :

- D'agir plus rapidement face aux situations qui seraient régularisables ;
- De réduire le recours aux procédures pénales.

Sans se substituer à d'éventuelles poursuites pénales, mais d'agir plus rapidement face aux situations qui seraient régularisables.

Pour une vue d'ensemble du process des pouvoirs de l'autorité administrative, voir le logigramme en **Annexe 13.**

Quel nouveau pouvoir du maire ?

Dorénavant, le maire peut agir plus rapidement notamment face aux situations qui peuvent mettre en demeure le mis en cause de l'infraction, si cela s'avère possible soit :

- De déposer une demande d'autorisation ou déclaration préalable visant à assurer la régularisation de la situation.
- De procéder aux travaux permettant d'assurer la mise en conformité.

Cette mise en demeure, pour être pleinement opérante, peut, si nécessaire, être assortie d'une astreinte administrative journalière.

Dispositif étant facultatif

Le maire qui ne souhaite pas prononcer d'amendes administratives n'y est pas contraint.
Lorsque le maire n'agit pas en tant qu'agent de l'État, aucune substitution du préfet n'est possible.

Quelle disposition à la mise en demeure ?

Une fois le procès-verbal d'infraction réalisé, le maire peut mettre en demeure la personne responsable de l'infraction. Il disposera d'un délai maximum d'un an à compter de l'arrêté de mise en demeure pour s'y conformer.

Au préalable de l'arrêté de mise en demeure, une procédure contradictoire est réalisée afin de donner l'opportunité à l'intéressé de présenter, dans les délais prévus, ses observations à l'administration. Celle-ci peut être assortie d'une astreinte administrative.

Pour modèles de lettres préalable à la mise en demeure administrative et modèle d'arrêté de mise en demeure, voir les **Annexe (14 – 15).**

Quel pouvoir de l'astreinte ?

L'autorité compétente, peut assortir son injonction de régulariser la situation par une astreinte administrative (Article L.481-1 et 481-2 du CU).
Celle-ci exercera une pression financière dissuasive auprès de la personne incriminée qui a fait des travaux sans respecter les règles d'urbanisme.

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

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

Le montant de l'astreinte

Ce montant ne peut aller au-delà de 500 € par jour de retard sans pouvoir excéder toutefois un plafond de 25 000€.

V – LES POUVOIRS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

> Note
>
> Le montant pourra également être évalué en tenant compte de la situation économique et sociale des personnes mises en cause.

Comment mettre en place une astreinte ?

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

Pour modèle de lettre préalable à la mise en demeure avec astreinte administrative voir **Annexe 16.**

L'arrêté devra être motivé afin de justifier le montant appliqué :

- La nature de l'infraction,
- L'importance des travaux de régularisation,
- La gravité de l'atteinte.

Il mentionnera également que l'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté, la formulant et jusqu'à ce que le mis en cause de l'infraction ait justifié de l'exécution complète des opérations nécessaire à la remise en état des lieux en cause, ou de la régularisation administrative.

Pour modèle d'arrêté rendant redevable l'astreinte administrative voir **Annexe 17.**

Important

Dans le cadre d'une procédure contradictoire, et avant la prise de l'arrêté rendant redevable de l'astreinte, un nouveau constat des lieux doit être réalisé afin de vérifier si la situation irrégulière persiste.

Comment recouvrir une astreinte ?

Les montants dus au titre de l'astreinte sont liquidés et recouvrés de manière trimestrielle, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté le sujet de l'infraction ayant fait l'objet de l'arrêté.

Pour modèle de lettre préalable à la liquidation de l'astreinte administrative voir **Annexe 18.**

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

L'arrêté d'astreinte et les arrêtés de liquidation seront utilement communiqués à la Direction des finances publiques d'où dépend la commune chargée du recouvrement de l'astreinte auprès de l'administré en infraction.

Pour modèles d'arrêté de recouvrement de l'astreinte administrative voir **Annexe 19.**

Que faire si la mise en demeure est restée sans effet ?

L'autorité compétente procède à une mesure de consignation visant également à faire pression auprès de l'auteur de l'infraction en application de l'article L.481-3 du code de l'urbanisme.

Concrètement, l'autorité compétente peut obliger l'intéressé à consigner par l'intervention du comptable public, une somme équivalant au montant des travaux à réaliser. Elle sera restituée à l'auteur de l'infraction au fur et à mesure de l'exécution des mesures de restitution prescrites.

V – LES POUVOIRS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

Il est impératif de mettre en œuvre la procédure contradictoire préalable.

Pour modèle de lettre préalable à la consignation administrative voir **annexe 20.**

L'arrêté de consignation administrative et celui de déconsignation administrative devront être transmis aux services de la Direction des finances publiques d'où dépend la commune, chargée de percevoir les sommes en question, de les conserver et de les restituer au fur et à mesure de l'exécution par l'auteur de l'infraction des mesures contenues dans la mise en demeure.

Pour modèle d'arrêté de consignation administrative voir **annexe 21.**

Pour modèle d'arrêté de déconsignation administrative se rapporter à l'**annexe 22.**

Recours

La mise en demeure et les mesures (astreinte administrative, consignation) sont des actes attaquables. Ainsi, les voies et délais de recours devront être indiqués. Par ailleurs, l'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire prie en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité compétente n'a pas de caractère suspensif.

VI – EXÉCUTION DES JUGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRACTION PÉNALE

Quelles sanctions en cas d'infractions ?

Le jugement peut aboutir à des amendes ou à des mesures de restitution :

- L'ordre de mise en conformité avec la réalimentation ;
- L'ordre de la remise en l'état ;
- L'ordre de démolition de constructions irrégulièrement édifiées ;
- L'ordre de réaffectation des sols qui peuvent être assorties d'astreintes (article L.480-7 du CU).

Si la personne condamnée a revendu le terrain où se trouve la construction illégale, elle devra la démolir et ce même si le terrain ne lui appartient plus. Le nouvel acquéreur ne peut, quant à lui être poursuivi. La revente n'empêche pas la démolition. L'existence d'un permis de régularisation fait en revanche obstacle à la démolition.

L'exécution d'une mesure de restitution

En application de l'article 32 du CCP, le ministère public assure l'exécution des décisions de justice.

Cependant, en matière d'urbanisme, la commune, qui n'est pas partie à l'instance pénale, a néanmoins la charge de s'assurer que les mesures de restitutions prononcées auront bien été exécutées par la personne condamnée.

L'exécution de la mesure de restitution (démolition, remise en état des lieux, réaffectation des sols...) prononcée par le juge répressif suppose une décision définitive (purgée de tous les recours possibles).

Pour contraindre l'exécution rapide de sa décision, le juge peut prévoir une astreinte. Il s'agit d'une peine d'amende que devra la personne condamnée, par jour de retard dans l'exécution de la décision.

L'astreinte

Comme toutes mesures de restitution, l'astreinte n'est pas une sanction pénale, mais une mesure comminatoire qui est destinée à contraindre le débiteur d'exécuter son obligation.

Elle est prescrite par un délai de 10 ans et ne peut dépasser 500 € par jour de retard.

Elle court à partir de l'expiration du délai de mise en conformité jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Que faire en cas d'inaction du contrevenant condamné à la remise en l'état des lieux avec astreintes ?

Le délai de remise en état des lieux accordé par le juge passé, les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'État pour le compte de la ou des communes en application de l'article L.480-8 du code de l'urbanisme.

Pour ce faire, le maire doit constater l'absence d'exécution du jugement et communiquer ce constat et joindre une copie du jugement aux services de l'État.

Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai de mise en conformité, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever une ou plusieurs fois reprises le montant de l'astreinte même au-delà du maximum légal.

Quels sont les préexistants à une exécution d'office du jugement ?

L'exécution d'office doit être entreprise après avoir préalablement tenté de recouvrer les astreintes et après la mise en demeure du contrevenant de se confronter à la décision de justice.

Toutefois, en cas d'urgence, l'exécution d'office peut avoir lieu sans recours au recouvrement des astreintes préalable.

Vigilance

L'exécution d'office n'est qu'une faculté. Pourtant, la responsabilité de l'administration peut être engagée en l'absence d'exécution d'une décision de justice.

VI – EXÉCUTION DES JUGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRACTION PÉNALE

L'exécution d'office peut être poursuivie à l'encontre du bénéficiaire des travaux (désigné dans la condamnation) ou bien ses ayants droit.

Dans l'hypothèse où la personne condamnée ou ses ayants droit logent sur le terrain, il convient de saisir en amont le juge des référés à fin d'expulsion, (article 809-1 à du code de la procédure civile et de l'article L.480-9 du CU).

Pour ce qui est des tiers bénéficiant des droits d'occuper les lieux, il est indispensable d'obtenir leur expulsion par décision judiciaire avant l'exécution des travaux en application de l'article L.480-9 du CU « *Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal judiciaire qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous les occupants* ».

> Note
>
> Une procédure d'expulsion du nouveau propriétaire ne peut être obtenue avant le début des travaux de démolition. La Cour de cassation considère que le nouveau propriétaire n'est pas un tiers ayant acquis des droits sur l'ouvrage frappé de la mesure de restitution, mais l'ayant cause à titre particulier du bénéficiaire des travaux illicites (Cour de cassation, 3e chambre civile, 29 février 2012, pourvoi n°10-27889).

Comment se déroule l'exécution d'office d'une démolition ?

Cette action est exécutée par le maire, le ministère public (procureur de la République) et le préfet doivent être associés, ce dernier devant valider les décisions de démolition d'office.

En vertu de l'article L.480-9 du Code de l'urbanisme, les travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice entrepris d'office par le maire ou le préfet sont aux frais et risques du contrevenant.

VII – PRESCRIPTION PÉNALE DES INFRACTIONS

Quels sont les délais de prescription d'une infraction ?

Le délai de prescription est le temps au-delà duquel l'auteur d'une infraction ne peut plus être poursuivi. La majeure partie des infractions aux règles d'urbanisme sont des délits qui engagent la responsabilité pénale de l'auteur.

Les infractions concernent notamment la réalisation de travaux sans autorisation ou non conforme.
La prescription de l'action publique est de six ans pour les délits selon l'article 8 du Code de procédure pénale (CPP), si dans l'intervalle, il n'a été fait aucun acte d'instruction ou de poursuite.
S'il en a été effectué un, la prescription ne se prescrit qu'après six années révolues à compter du dernier acte (art. 7 du CPP).

En matière de délit, la prescription de l'action publique est d'une année révolue pour les contraventions, conformément à l'article 9 du CPP, si dans ce délai, il n'a été fait aucun acte d'instruction ou de poursuite.
S'il en a été effectué un, l'abrogation ne réalisera qu'au terme d'une année révolue à partir du dernier acte.

Le délai de prescription débute différemment en fonction de la temporalité.

Si l'infraction est instantanée, le délai court à l'achèvement des travaux.

- L'affouillement de sols,
- La coupe et abattage d'arbres,
- L'obstacle au droit de visite,
- Les travaux de démolition.

Si l'infraction est continue, le délai s'allonge sur une certaine durée, le délai de la prescription débute à partir du jour de la réalisation du dernier acte concourant à la réalisation de l'infraction.

- Les constructions sans autorisation.

Important

Pour une construction sans permis, les travaux sont achevés lorsqu'elle est « hors d'eau » et « hors d'air » alors que les aménagements extérieurs et le crépis n'ont pas été réalisés. De même, concernant l'installation d'une résidence mobile (mobil-home) hors terrains aménagés, le délai court à partir du jour de l'installation.

Si l'infraction est successive, elles se continuent par un renouvellement de la volonté coupable de l'auteur. La prescription alors s'amorce à partir du jour où la situation délictueuse a pris fin. Ex : Dans le cas du stationnement illicite de caravanes où le délit s 'accomplit pendant toute la période de l'utilisation du sol en méconnaissance de règles d'urbanisme et où le délai de prescription de 3 ans ne court qu'à compter de l'enlèvement de la caravane. **Si elle a conservé ses moyens de mobilité, le délai ne court pas).**

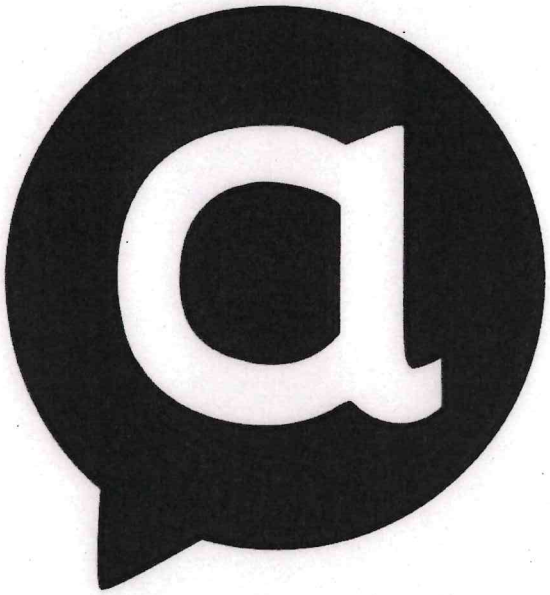
Quels sont les effets de la prescription pénale ?

La prescription fait obstacle à toute poursuite pénale contre l'auteur. Le prévenu qui assure bénéficier de la prescription peut en apporter la preuve par tous moyens (photographies datées, factures, témoignages ....).

Il est primordial de détecter dans les délais les constructions ou travaux illégaux et d'initier une procédure pénale (et civile si la commune le souhaite).

Vigilance

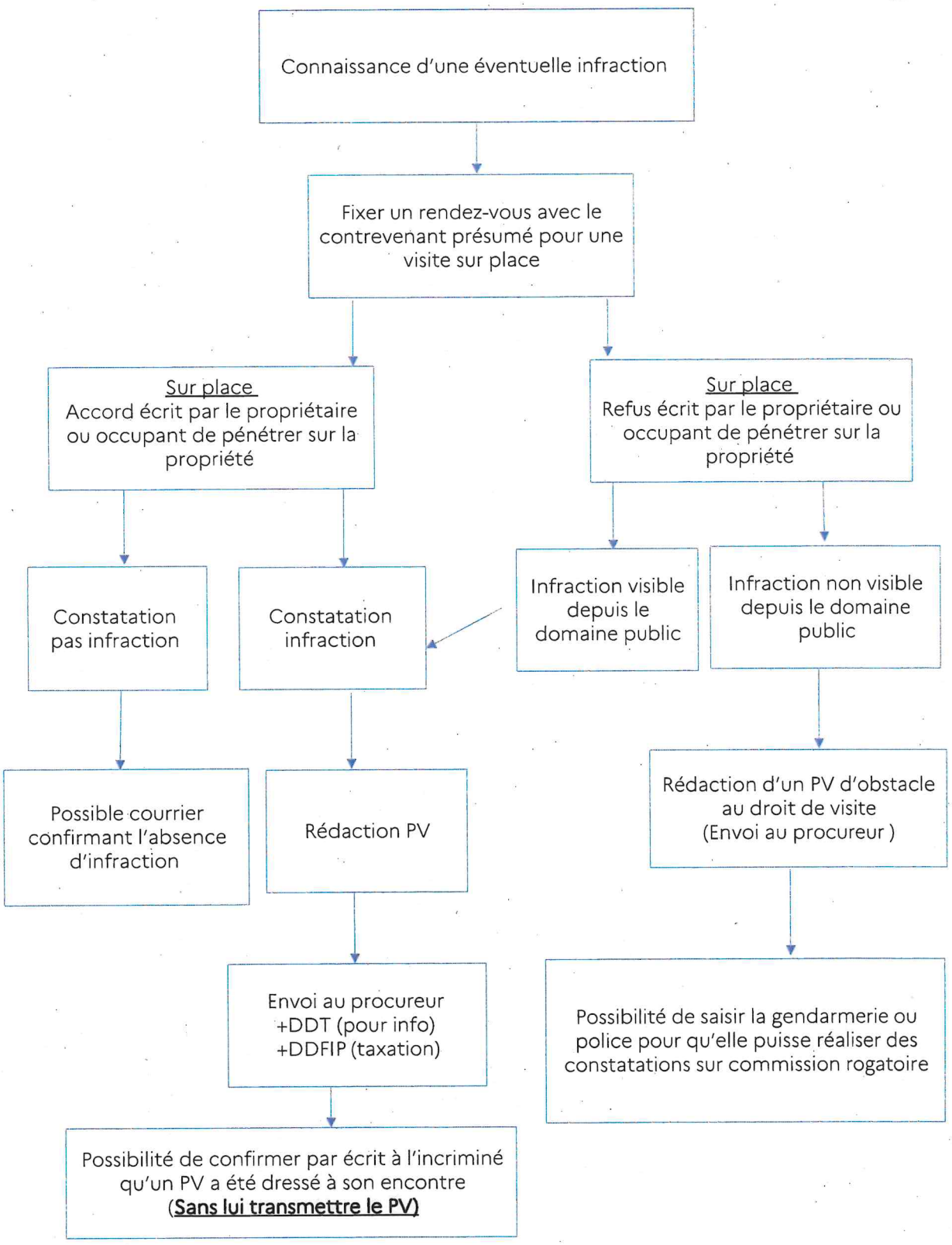
À l'achèvement des travaux et après les délais impartis , l'action publique est éteinte et la construction est réputée avoir une existence légale, ce qui induit par exemple, le droit à indemnisation lors d'une expropriation.



NNEXES

Logigramme process d'un procès-verbal

Annexe 1



Modèle courrier de prise de rendez-vous pour travaux

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

M. ou Mme.....
Adresse du contrevenant]

Affaire suivie par :.....
Tel :.....

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Madame, Monsieur,

Dans le cadre des dispositions pénales du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance que je me rendrai ou qu'un agent assermenté de la commune se rendra au droit de votre propriété situé.....[Adresse],

– Le.....[Date].....à.....h.....[Heure]

Dans l'hypothèse où vous me pourriez être présent(e), ni représentée, je vous remercie de prendre contact avec.....[Nomination à renseigner] au..... [n° téléphone] ou..... [Adresse mail].

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,
[Signature]
[Prénom et nom]

Modèle d'autorisation d'accès sur une propriété privée

annexe3

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Autorisation de pénétrer sur une propriété privée

Je soussigné(e), Mme, M.....

.....en qualité de.....demeurant

.....

.....

AUTORISE

Monsieur/Madame le Maire de..... officier de police judiciaire

accompagné(e) par Monsieur/Madame.....[Prénom et NOM]

ou

Monsieur/Madame.....[Prénom et NOM]

agent commissionné(e) et assermenté(e) de.....

[dénomination administrative du service auprès duquel l'agent verbalisateur est rattaché], accompagné(e) par

Monsieur/Madame.....[Prénom et NOM]

À pénétrer sur ma propriété
sise..... [Adresse]

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

Cette formule doit être reprise par écrit

.....

.....

.....

Fait le [Date] **à** [heure]
[Prénom et nom]
[Signature]

En cas d'obstacle au droit de visite :Le refus de l'occupant/propriétaire sera consigné dans un procès-verbal d'infraction. L'opposition au droit de visite (=refus d'accès à la propriété) constitue un délit prévu et réprimé par l'article L.480-12 du code de l'urbanisme.
En cas de refus à l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation : la procédure prévue à l'article L461-3 du code de l'urbanisme peut être mise œuvre.

Modèle de Procès-verbal

Annexe4

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Procès-verbal d'infraction

N° PV :.....[code INSEE commune] .....[année] ..... [numéro – remis à 0 chaque année],

Je soussigné(e).....[nom prénom – fonction – adresse administrative], ayant prêté serment et porteur de ma commission, rapporte les opérations suivantes que j'ai effectuées.

Ou

Je soussigné(e)..... [nom prénom – Maire de la commune], officier de police judiciaire, rapporte les opérations suivantes que j'ai effectuées.

Préambule

Je me suis déplacé(e), en compagnie de Monsieur/Madame.....
[nom prénom],..... [qualité], le....., à..... h....., à l'adresse suivante :
.....[Adresse et description du lieu du constat de l'infraction],

Sur Ou à proximité immédiate de la parcelle cadastrée section numéro n°.....,
propriété de Monsieur/Madame.....[nom-prénom], domicilié .....
.....[adresse] sur la commune de.....

Le terrain est situé en zone agricole/naturelle/urbaine... du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de.....

- en zone constructible/zone inconstructible de la carte communale de la commune de.....

Ou

- dans la partie urbanisée/en dehors des parties urbanisées de la commune de....., soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU).

Le constat a été fait depuis la parcelle section.....numéro n°.....

Ou

.../...

depuis le domaine public au droit de la parcelle section.....numéro n°.....

[Préciser également les zonages particuliers : PPR, Natura 2000, monuments historiques...]

Constatation

J'ai constaté sur la parcelle concernée :

La présence d'une construction, constituée de [décrire le type de construction]

Caractéristiques de la construction :

- Longueur : environ.....[xx] mètres
- Largeur : environ.....[xx] mètres
- Hauteur : environ.....[xx] mètres
- Surface de plancher estimée : .....[xx] m² (surface close et couverte – construction achevée)
- Aspect extérieur : ouvertures (portes, fenêtres), toiture, matériaux.....
- Éventuels aménagements extérieurs...

La construction a été édifiée avec/sans autorisation d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme en vigueur en zone.....[préciser la zone U/A/N...]

- du PLU de la commune de.....n'autorisent pas ces travaux.

Ou

- du PLUi de la commune de.....n'autorisent pas ces travaux.

Ou

- de la carte communale de la commune de.....n'autorisent pas ces travaux.

Ou

- du RNU de la commune de.....n'autorisent pas ces travaux.

En effet, l'article.....[xx] du règlement de la zone.....[U/A/N...] dispose que :

Ou

En effet, l'article.....[xx] du code de l'urbanisme (RNU) .....[U/A/N...] dispose que :

Identité du contrevenant présumé

Le procès-verbal est dressé à l'encontre de Monsieur/Madame..... [nom prénom] domicilié..... [adresse] sur la commune de..... propriétaire de la parcelle section n°..... et auteur présumé des travaux.

Clôture du procès-verbal

Les faits ci-dessus mentionnés sont constitutifs des infractions suivantes :

- Infractions pour défaut de procédure (absence de PC / DP...)

.....

Exemple : Article L 421-1 du code de l'urbanisme : Travaux non autorisés par un permis de construire (code NATINF 341), réprimés par l'article L 480-4 et suivants du dit code.

- Infractions pour non-respect des règles d'urbanisme applicables

.....

Exemple : Article L.610-1 ; article L.151-2 et suivants du code de l'urbanisme : Infraction aux dispositions du plan local d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols par une personne physique (code NATINF 4572), réprimés par les articles L 610-1et suivants dudit code.

(Se référer au fichier récapitulatif des codes Natinf)

J'en dresse procès-verbal.

Fait et clos à..... le.....

Le Maire
[nom prénom]
[Signature]

Pièces jointes annexées au présent procès-verbal :

- Plan de situation de la parcelle, lieu de l'infraction (IGN/vue aérienne)
- Extrait plan local d'urbanisme : extrait du plan de zonage, du règlement (et toute autre pièce utile du document d'urbanisme)
- Lieu depuis lequel les constatations ont été faites (domaine public / propriété privée)
- Planche photographique avec indication de l'angle de prise de vue
- Schéma de la construction observée avec dimensions
- Autorisation/refus de pénétrer

[Toutes les feuilles doivent être numérotées et paraphées]

Liste des infractions les plus courantes

Annexe5

N°	Intitulé de l'infraction	Articles définissant l'infraction	Articles d'incrimination Délit pénal	Code NATINF
1	Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire - constructions nouvelles - travaux sur constructions existantes	L 421-1 et R421-1 ou R 421-14	L 480-4	341 (24120 si pers. morale)
2	Édification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable	L 421-4 R 421-14	L 480-4	4228
3	Infraction aux dispositions du PLU	L 610-1 L 152-1	L 610-1 L 480-4 et 5 et 7	4572 (25031 si pers. morale)
4	Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilités	L 480-12 L 461-1	L 480-12	4579
5	Poursuivre des travaux malgré une décision judiciaire ou un arrêté en ordonnant l'interruption	L 480-2 L 480-3	L 480-3	4582
6	Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable - constructions nouvelles - travaux sur construction ou changement de destination non soumis à PC	L 421-4 et R421-9 ou R 421-17	L 480-4	5969
7	Installation de caravanes en dehors des terrains aménagés malgré l'interdiction administrative (PLU) *Lorsque des panneaux d'affichage on été mis en place sur la commune*	R111-49 R111-34 L 610-1	L 610-1 R 480-4	6812
8	Installation irrégulière de caravane pendant plus de trois mois par an ou Installation irrégulière de caravane constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs	L 421-4 et R421-23 d ou R 421-23 j	L 480-4 et 5 et 7	6813
9	Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des règles générales d'urbanisme : localisation, desserte, implantation, architecture, mode de clôture, tenue décente des propriété et constructions	L 610-1 1° L 111-1 L 421-6 L 421-8 (pour les opérations dispensées de formalité)	L 610-1	23018

.../...

Liste des infractions les plus courantes

.../...

10	Exécution de travaux ou utilisation du sol interdite dans une commune sans PLU ou carte communale (construction en dehors des parties urbanisées de la commune)	L 610-1 1° L 111-1-2	L 610-1 L 480-4	23020
11	Réalisation irrégulière d'affouillement ou d'exhaussement du sol - soumis à PA - soumis à DP	L 421-2 R 421-19 k L 421-4 R 421-23f	L 480-4	23032
12	Aménagement irrégulier de terrain permettant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent (aire d'accueil des gens du voyage/ absence de DP)	L 444-1 L 421-4 R 421-23 k	L 480-4	26558
13	Poursuite de travaux malgré une décision de suspension ou de sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme prononcé par une juridiction administrative	L 480-3 al 2	L 480-3	29041

Modèle de transmission au procureur de la République

Annexe6

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Lettre d'envoi du procès-verbal au Procureur

Madame le Procureur de la République
Tribunal judiciaire
Place Francis Louvel
CS 3 214
16 007 ANGOULÊME Cedex

Affaire suivie par : .....
Tel / Courriel : .....

Objet : Transmission d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme
M. – Mme..... [Prénom + NOM] commune de..... .

Pièce jointe : Un procès-verbal en original
[Si la constatation a été effectuée à l'intérieur d'une propriété privée, joindre impérativement l'accord signé de l'occupant].

Je vous prie de trouver ci-joint un procès-verbal (dressé par un agent de mes services) à l'encontre de Monsieur/Madame.....[Prénom + NOM] propriétaire/locataire d'un terrain cadastré n° .....,
sis..... [Adresse géographique]

Il a été établi qu'à cette adresse.....
[Reprendre les infractions relevées dans le procès-verbal]

Ces faits sont constitutifs d'une infraction définie à l'article..... du code de l'urbanisme et punie par les articles L.480-4 et suivants du même code.

L'infraction étant constituée, je vous demande de bien vouloir engager des poursuites pénales à l'encontre de Monsieur/Madame..... [Prénom + NOM].

Le Maire
[Prénom + NOM]
[Signature]

Copie : DDT 16

Modèle de transmission à la DDFIP

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Lettre d'envoi au service en charge de la fiscalité de la DDFIP

Direction départementale des Finances Publiques
.....[Adresse]

Affaire suivie par : .....
Tel / Courriel : .....

Objet : Transmission d'information suite à un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme, pour liquidation de la taxe d'aménagement

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint les éléments d'information suite à un procès-verbal d'infraction à la législation du code de l'urbanisme dressé à l'encontre de Monsieur/Madame.....[Prénom-NOM], domicilié.....[adresse], sur la commune de....., concernant la construction d'un bâtiment d'une surface d'environ.....m², sur la parcelle cadastrée section.....n°.....située sur le territoire de la commune de.....

Je vous remercie de bien vouloir procéder à la liquidation de la taxe d'aménagement applicable à cette construction comme défini par les articles 1635 quater A à quater T du Code général des impôts.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

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

Le Maire
[Prénom + NOM]
[Signature]

Modèle de lettre informant le contrevenant

Annexe8

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Madame, Monsieur
[Adresse du contrevenant]

Affaire suivie par : .....
Tel / Courriel : .....

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Madame, Monsieur,

Par procès-verbal en date du...../...../....., j'ai constaté Ou un agent assermenté de mes services a constaté la réalisation de..... [Énumérer les travaux constatés sur le procès-verbal] sur votre propriété.....[la parcelle n° .....] située..... [Adresse des travaux].

Cette réalisation n'a fait l'objet d'aucune autorisation Ou n'est pas conforme à l'autorisation d'urbanisme.....[PA/PC/DP] en date du...../...../..... .

En conséquence, je vous informe que je saisis, ce jour, le procureur de la République afin qu'il engage des poursuites pénales à votre égard, sur le fondement des articles L 480-4 et suivants du code de l'urbanisme.

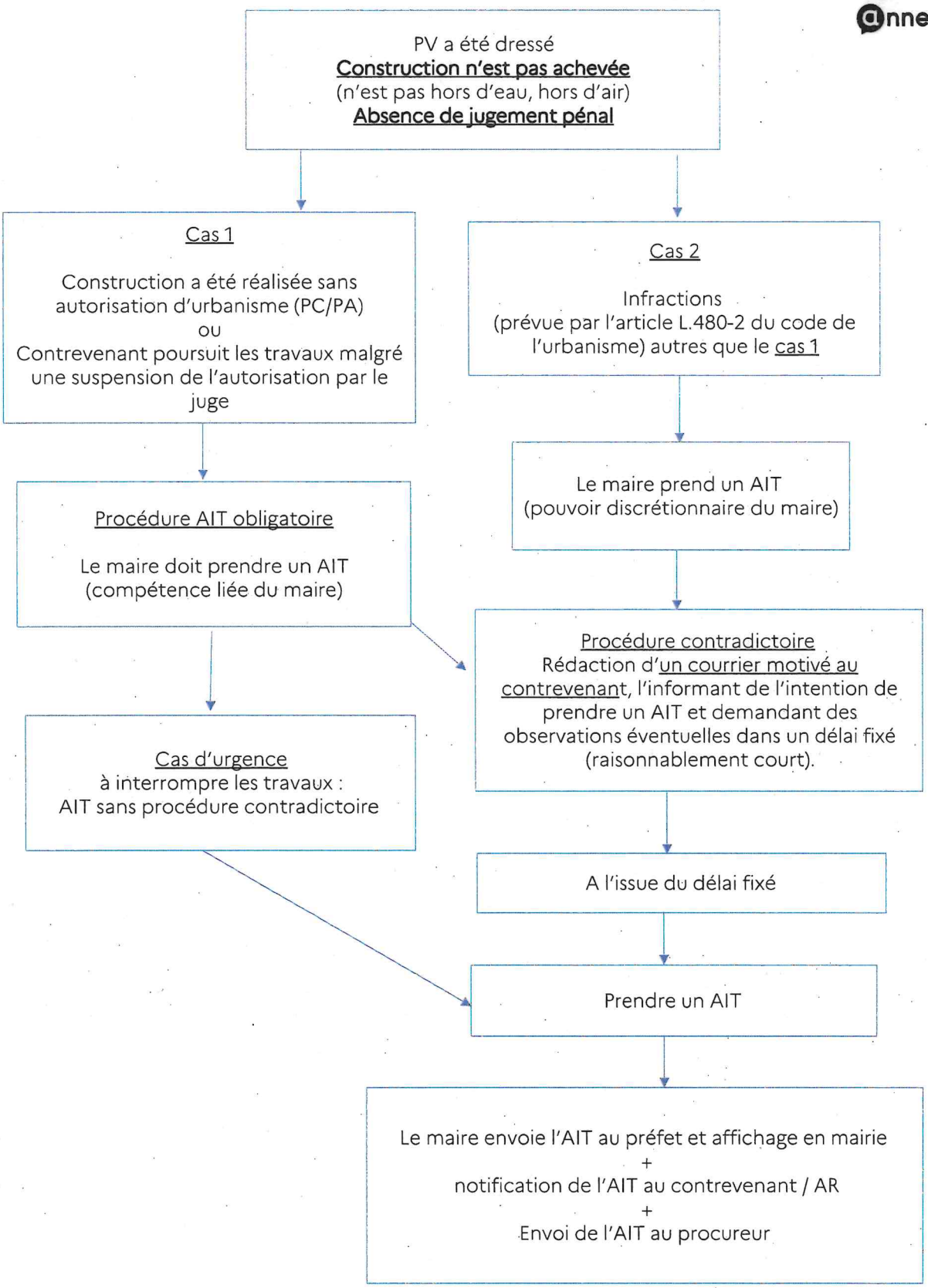
Je vous indique, par ailleurs, que les informations nominatives vous concernant et consignées dans le procès-verbal susvisé ont fait l'objet d'un enregistrement informatique.

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

Le Maire
[Prénom + NOM]
[Signature]

Logigramme process Arrêté interruptif de travaux (AIT)

annexe9



Modèle de lettre préalable à l'arrêté interruptif de travaux au contrevenant

annexe 10

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Lettre au contrevenant dans le cadre de la procédure contradictoire AIT

Madame, Monsieur
[Adresse du contrevenant]

Affaire suivie par : .....
Tel / Courriel : .....

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Madame, Monsieur,

Par procès-verbal en date du.../...../....., il a été constaté que vous exécutez sur un terrain sis ..... [adresse des travaux] cadastré section..... n°.....des travaux non conformes à l'autorisation d'urbanisme (PA/PC/DP) n°..... accordée le.....

Ou des travaux sans autorisation

En application de l'article L 480-1 al. 4 du code de l'urbanisme, un procès-verbal a été transmis au procureur de la République du tribunal judiciaire d'Angoulême.

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

- Détailler les travaux irréguliers constatés sur le terrain;
- Indiquer la/les infraction(s) pénale(s) constaté(es) en l'espèce (ex : infraction aux dispositions du PLU, etc, exécution de travaux non autorisés par un permis de construire...) en précisant, pour chaque infraction relevée, le n° NATINF correspondant à l'infraction (ces éléments figurent dans votre PV).

.../...

Je vous informe que, suite aux infractions au code de l'urbanisme qui ont été constatées à votre encontre, je vais procéder à la publication d'un arrêté interruptif de travaux (AIT), conformément aux dispositions de l'article L.480-2 -alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

Par conséquent, en votre qualité de bénéficiaire des travaux constatés, je vous invite à présenter vos observations écrites préalablement à l'édiction de l'arrêté interruptif de travaux qui est envisagée dans un délai de.....[Ne pas dépasser les 30 jours – le délai peut-être notablement plus court au regard de l'avancée des travaux et d la nécessité de les interrompre] jours 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.

Le Maire
[Prénom – NOM]
[Signature]

Modèle d'arrêté interruptif de travaux

Annexe 11

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

ARRÊTE INTERRUPTIF DE TRAVAUX

Le Maire de ..... [Commune] au nom de l'État,

Vu l'article L 2212-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L.480-2 du code de l'urbanisme, notamment son alinéa 3,

Vu le code de l'urbanisme/ du patrimoine/ de l'environnement articles [XX]

Autres articles seront cités selon les cas :

-travaux effectués sans autorisation d'urbanisme : L. 480-4 associé à L. 421-1 (permis de construire) ou L.421-2 (permis d'aménager) ou L.421-3 (permis de démolir) ou L 421-4 (déclaration préalable)

-travaux effectués en violation du Règlement National d'Urbanisme : L. 111-1, R. 111-1

-travaux effectués en violation du PLU : L610-1

-des articles du code du patrimoine ou de l'environnement peuvent également être cités (protection des monuments historiques, zone classée, etc.)

Vu le Plan Local d'Urbanisme (ou PLUi ou CC) de la commune de ..... approuvé le...../...../..... Révisé le...../...../..... modifié le...../...../.....

Vu le procès-verbal d'infraction(s) dressé le ...../...../..... par.....[Nom et fonction de l'agent verbalisateur]

Vu la lettre de procédure contradictoire en date du...../...../.....réceptionnée par Monsieur/Madame.....[Prénom-NOM] le...../...../..... [Date] l'invitant à produire ses observations dans un délai de .....[Nombre de jours]

Vu les observations produites par Monsieur/Madame.....[Prénom-NOM], le...../...../.....[Date] /Maître .....[Prénom-NOM], avocat de Monsieur/Madame.....[Prénom-NOM] le...../...../.....[Date] .

OU

Vu l'absence d'observations de Monsieur/Madame.....[Prénom-NOM] dans le délai précité.

Considérant que les travaux ..... [Description précise des travaux]

.../...

Considérant [selon le cas] :

- qu'une construction sise..... [localisation exacte] parcelle cadastrée section..... n°..... a été entreprise sans permis de construire ou sans déclaration préalable;
- que, malgré le refus de permis de construire les travaux de construction de l'immeuble situé à.....[localisation exacte] parcelle cadastrée section..... n°..... ont été entrepris ;
- que, malgré l'opposition à la déclaration de travaux formulée le...../...../..... par le maire ou la préfète, des travaux ont été entrepris à..... [localisation exacte] parcelle cadastrée section..... n°.....;
- que les travaux entrepris à.....[localisation exacte] parcelle cadastrée section..... n°.....; objet du permis de construire/de la déclaration préalable n° ..... délivré le...../...../.....par : la préfète de la Charente ; le Maire de ..... [Commune] au nom de la commune/au nom de l'État ne sont pas conformes au permis de construire délivré.
- que les travaux entrepris à..... [localisation exacte] parcelle cadastrée section... n°... objet du permis de construire n° ..... délivré le...../...../..... par : la préfète de la Charente ; le maire de..... [Commune] au nom de la commune [Ou au nom de l'État] ont été poursuivis malgré la décision de suspension prononcée par..... [le tribunal administratif, la Cour administrative d'appel, le Conseil d'État] en date du.../...../.....

Considérant que les travaux en cours sont exécutés....., [selon le cas] :

- en violation des articles..... [du plan local d'urbanisme, du PLUi] rendu public ou approuvé le...../...../.....
- en violation des articles L 621-31 du code du patrimoine sur les monuments historiques ,
- en violation des articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement sur la protection des monuments naturels et des sites,

NOTA : Cette liste n'est pas limitative. Il est indispensable, à peine de nullité, que l'AIT précise la ou les dispositions réglementaires qui ont été violées.

Considérant que l'article L 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme fait obligation d'interrompre lesdits travaux. [en cas de travaux réalisés sans autorisation administrative préalable]

Considérant qu'il y a urgence compte tenu de ce que.....
[Justifier de manière précise en quoi consiste l'urgence : atteinte grave au caractère historique et esthétique des lieux, atteinte grave à l'environnement, mitage de la zone...]

Considérant qu'il est de l'intérêt général que les travaux entrepris soient interrompus.

OU

Considérant que les travaux ne sont pas interrompus;

ARRÊTE

Article 1er : ..... [Nom de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L. 480-4 et L. 480-4-2], demeurant.....[Adresse précise de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L 480-4 et L. 480-4-2], bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur l'unité foncière cadastrée section..... n° ..... sise..... [Même adresse ou préciser si 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 susvisés, 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 du tribunal judiciaire d'Angoulême.

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

Fait à..... [Lieu] le...../...../.....
[Date de l'arrêté interruptif de travaux]

Le Maire,
[Prénom + NOM]
[Signature]

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.*

Délais et voies de recours : *Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de POITIERS d'un recours contentieux par voie postale 15 rue de Blossac- CS 805 541-86 000 POITIERS. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr .*

Publication le :

NOTA :Il est conseillé d'envoyer une copie de l'AIT à titre informatif à l'entrepreneur chargé des travaux ainsi qu'a la police ou gendarmerie de référence .

Modèle d'arrêté de retrait d'un d'arrêté interruptif de travaux

annexe 12

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Arrêté portant retrait d'un arrêté interruptif de travaux

Vu l'article L.480-2 du code de l'urbanisme,

Vu l'article L.2112-1 du code général des collectivités territoriales ;

Vu le procès-verbal en date du ...../...../.....[Date]

Vu l'arrêté en date du...../...../.....[Date] mettant en demeure Monsieur/Madame.....[Prénom-NOM du mis en cause] 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] d'interrompre des travaux sans autorisation, sur le terrain sis.....[Même adresse ou préciser si différente] en infraction au code de l'urbanisme;

Considérant, l'absence de procédure contradictoire du...../...../.....[Date de l'AIT initial] en application de l'article R. 421-5 du code de justice administrative,

ARRÊTE

Article 1 : l'arrêté mettant en demeure Monsieur/Madame.....[Prénom – NOM du mis en cause] d'interrompre immédiatement les travaux réalisés en infraction sur l'unité foncière cadastrée le terrain sis [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] est.....[Retiré ou Abrogé] .

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge au bénéficiaire du permis de construire susvisé.

Article 3 : Copie en sera transmise sans délai au préfet de la Charente ainsi qu'au procureur de la République au tribunal judiciaire d'Angoulême.

.../...

.../...

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

Fait à..... [Lieu] le...../...../.....
[Date de l'arrêté interruptif de travaux]

Le Maire,
[Prénom + NOM]
[Signature]

Délais et voies de recours : Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de POITIERS d'un recours contentieux par voie postale 15 rue de Blossac- CS 805 541-86 000 POITIERS. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr .

Publication le :

NOTA :Il est conseillé d'envoyer une copie de l'AIT à titre informatif à l'entrepreneur chargé des travaux ainsi qu'a la police ou gendarmerie de référence .

Logigramme pouvoirs de l'autorité administrative (Loi déc.2019)

annexe 13

Un procès verbal a été établi

L'autorité compétente souhaite prendre un arrêté de mise en demeure

Invitation du contrevenant à formuler des observations avant arrêté de mise en demeure

Possibilité de prendre
un arrêté municipal de mise en demeure (AMD) de se mettre en conformité soit :
- de déposer un dossier de régularisation
- de réaliser des travaux

Si le mis en cause rencontre des difficultés pour s'exécuter dans les délais impartis, possibilité de prolonger le délai initialement laissé dans l'arrêté de mise en demeure, pour une durée qui ne peut excéder un an.

Contrôle, à l'issue du délai imparti, de l'exécution de l'arrêté de mise en demeure

Si non exécution de l'arrêté par le contrevenant

L'autorité compétente souhaite prononcer une astreinte administrative

L'autorité compétente souhaite prendre un arrêté de consignation

Si l'AMD était assorti d'une astreinte administrative

Si l'AMD n'était pas assorti d'une astreinte administrative

Estimation du coût des travaux à réaliser (devis)

Courrier de procédure contradictoire préalable à l'arrêté instituant une astreinte administrative

Courrier de procédure contradictoire préalable à l'arrêté de consignation

Courrier de procédure contradictoire préalable à la liquidation de l'astreinte administrative

Arrêté de consignation

Possibilité de consentir une exonération partielle ou totale 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.

Contrôle de l'avancée des travaux

Arrêtés successifs de liquidation de l'astreinte administrative, par trimestres échus jusqu'à l'effectivité de l'exécution de l'arrêté de mise en demeure, à concurrence de 25000€ cumulés maximum

Arrêtés successifs de déconsignation de la somme consignée au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites dans l'arrêté de mise en demeure

Modèle de lettre préalable à la mise en demeure

annexe 14

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Madame, Monsieur
[Adresse du contrevenant]

Affaire suivie par : .....
Tel / Courriel : .....

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Objet : Courrier de procédure contradictoire préalablement à l'édiction 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 sur un terrain sis..... [adresse des travaux] cadastré section..... n°.....en méconnaissance des obligations imposées par le code de l'urbanisme Ou le document d'urbanisme de la commune.

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

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

Indépendamment de celles-ci, l'autorité compétente peut vous mettre en demeure de :

– procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de.....
[selon le cas : la construction, de l'aménagement, de l'installation, des travaux en cause] aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée ;

Ou

– de déposer.....
[selon le cas : une demande d'autorisation, une déclaration préalable] visant à leur régularisation.

../...

Je vous informe que j'envisage de prendre à votre encontre un arrêté de mise en demeure (assortie d'une astreinte de..... [maximum 500 euros] 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 de 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 courrier ou orales dans un délai de.....
[Ne pas dépasser les 30 jours – le délai peut-être notablement plus court au regard de l'avancée des travaux et de la nécessité de les interrompre] jours 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'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire
[Prénom – NOM]
[Signature]

Modèle d'arrêté de mise en demeure administrative

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

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

ARRÊTE DE MISE EN DEMEURE

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou CC) de la commune de..... approuvé le...../...../..... Révisé le...../...../.....[Date] modifié le...../...../.....[Date]

Vu le procès-verbal en date du...../...../..... [Date] dressé par Monsieur/Madame..... [Nom et fonction], agent verbalisateur habilité conformément à l'article L. 480-1 du code d'urbanisme ;

Vu la lettre d'information préalable du...../...../..... [Date] adressée à Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM] (courrier de procédure contradictoire);

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause] a procédé à des travaux d'urbanisme en méconnaissance de la réglementation en vigueur à..... [localisation exacte] parcelle cadastrée section..... n°..... consistant en.....[Description précise des travaux],

Considérant que ces travaux ont été réalisés sans autorisation ;

OU

Considérant les travaux réalisés ne sont pas conformes à la décision de non opposition à la déclaration préalable/au permis de construire n° ...du...../...../..... [Date];

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause] a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire notifié le...../...../..... [Date notification AR]; l'invitant à présenter ses observations dans un délai de.....[Délai procédure contradictoire];

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause] a n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti ;

.../...

OU

../...

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause] a fait valoir que.....[Citation des observations];

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

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

Considérant que les faits sont..... [Nature-consistance de l'infraction constatée] et que les moyens d'y remédier sont.....[les qualifier afin de motiver le choix du délai accordé] ;

Considérant qu'au regard de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier, le délai de mise en conformité peut donc être fixé à.....[Nombre de jours] jours.

Pour assortir l'Arrêté de Mise en Demeure d'une astreinte :

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

Considérant l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution ..... [Décrire les conséquences : atteinte grave au caractère historique et esthétique des lieux, atteinte grave à l'environnement, mitage de la zone...];

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

ARRÊTE

Article 1 : Monsieur/Madame.....[Prénom – NOM du mis en cause] est mis(e) en demeure de :

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

OU

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

La démolition, le démontage ou l'enlèvement des constructions ou installations ne peuvent pas être demandés.

../...

.../...

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

Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause]
devra.....
[décrire, de manière précise, la consistance des travaux à entreprendre: être exhaustif sur la matérialité des opérations demandées: de ce descriptif dépendra le contrôle du respect de la présente mise en demeure à l'issue du délai imparti, et donc la possibilité d'envisager-ou non-des astreintes] .

Article 3 : Astreinte (si AMD en est assorti)

Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause] sera redevable de..... [Montant maximum de 500 €] euros par jour de retard si à compter du délai imparti par la mise en demeure, il n'aura pas été satisfait aux mesures prescrites dans la présente décision.

L'astreinte courra jusqu'à ce que Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause] ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la remise en état de la parcelle en cause.

Article 4 : Le présent arrêté est notifié à Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause]

[Autorité compétente :
• Si président d'EPCI : Copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de.....[localisation]
• Si maire au nom de l'État : Copie du présent arrêté est transmise à la préfète au titre du contrôle hiérarchique.
• Si maire au nom de la commune : transmettre la décision au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

Fait à..... [Lieu] le...../...../..... [Date]

[Qualité de l'autorité compétente],
[Prénom + NOM]

[Signature]

Délais et voies de recours : *Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de POITIERS d'un recours contentieux par voie postale 15 rue de Blossac - CS 805 541-86 000 POITIERS. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr .*

Modèle de lettre préalable à la mise en demeure avec astreinte administrative

Annexe 16

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

(Pour le cas où les astreintes n'auraient pas été prévues au sein de l'arrêté de mise en demeure)

M. Mme.....
Adresse du contrevenant

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par :.....
Tel :.....

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

Madame, Monsieur,

L'arrêté de mise en demeure du...../...../..... [Date], à.....[Lieu] vous laissait un délai de.....[Nombre de jours] jours, 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 ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet ou n'a pas fait l'objet d'une mise en conformité totale au terme du délai imparti.
Je vous informe que j'envisage de mettre en place une astreinte de..... [Montant maximum de 500 €] euros par jours de retard dont vous seriez redevable, jusqu'à ce que vous vous conformiez à l'arrêté de mise en demeure susvisé.

.../...

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

Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux illicites, je vous invite à présenter vos éventuelles observations écrites, dans un délai de.....[Ne pas dépasser les 30 jours – le délai peut-être notablement plus court au regard de l'avancée des travaux s'ils ne sont pas interrompus] jours 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'assurance de ma considération distinguée.

[Qualité de l'autorité compétente],
[Prénom – NOM]
[Signature]

Modèle d'arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative

annexe 17

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Postérieur à l'arrêté de mise en demeure : pour le cas où les astreintes n'auraient pas été prévues au sein de AMD. (Procédure contradictoire préalable obligatoire).

À envoyer en recommandé en RAR afin notamment de pouvoir calculer le délai prévu à la procédure

ARRÊTE N° ..... [numéro – remis à 0 chaque année] du...../...../..... [Date]

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou CC) de la commune de..... approuvé le...../...../..... [Date] Révisé le...../...../..... [Date] modifié le...../...../.....[Date]

Vu le permis de construire n° .....du...../...../..... [Date]

OU

Vu la décision de non opposition à la déclaration préalable délivrée le...../...../.....[Date]

Vu le procès-verbal d'infraction du...../...../.....[Date] dressé par Monsieur/Madame.....[Nom et fonction], agent verbalisateur habilité conformément à l'article L. 480-1 du code d'urbanisme, à l'encontre de Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause], pour violation des dispositions de l'article.....du [Plan Local d'Urbanisme /PLUi/CC/RNU];

Vu l'arrêté municipal n° .....du...../...../.....[Date] mettant en demeure Monsieur/Madame..... [NOM-Prénom du mis en cause], de se mettre en conformité ou de déposer un dossier de régularisation, dans un délai de..... [Nombre de jours] jours 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 à l'astreinte administrative du...../...../.....[Date] informant, conformément au III de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] de l'astreinte susceptible d'être mise en place et du délai dont il/elle dispose pour formuler ses observations;

Considérant que la construction appartenant à Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] est demeurée en place au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé;

OU

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans les délais impartis par l'arrêté de mise en demeure susvisé;

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] 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..... [Nombre de jours];

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti;

OU

Considérant que Monsieur/Madame..... [NOM-Prénom du mis en cause] a fait valoir que ..... [Citer les observations];

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

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

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

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

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

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

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

ARRÊTE

Article 1 : Monsieur/Madame..... [NOM-Prénom du mis en cause], est rendu(e) redevable d'une astreinte d'un montant journalier de..... [montant ne doit pas dépasser 500 euros] euros/jour 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 Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause] du présent arrêté.

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

Article 3 : Le présent arrêté est notifié à Monsieur/Madame..... [Prénom – NOM du mis en cause].

*Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président de l'EPCI, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

(Autorité compétente :
- Si président d'EPCI : copie du présent arrêté est transmise au maire de la commune de.....[Commune concernée]
- Si maire au nom de l'État : copie du présent arrêté est transmise à madame la préfète au titre du contrôle hiérarchique.
- Si maire au nom de la commune : transmettre la décision au représentant de l'État + indiquer « La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. ».

Fait à..... [Lieu] le...../...../..... [Date]

[Qualité de l'autorité compétente],
[Prénom + NOM]

[Signature]

IMPORTANT :

Information de procédure pour vos services municipaux :
À l'issue de cet arrêté rendant redevable d'une astreinte administrative, et si le mis en cause n'a pas satisfait aux mesures prévues dans l'arrêté de mise en demeure, il conviendra de prendre, un trimestre plus tard (car l'astreinte se liquide par trimestre échu), un arrêté liquidant l'astreinte.
Puis à nouveau un trimestre plus tard s'il ne s'est toujours pas mis en conformité et ainsi de suite, jusqu'à atteindre au maximum 25 000 € d'astreintes cumulées depuis le début de la procédure

*Dans le cas où l'arrêté a été épris par le président de l'EPCI, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

Délais et voies de recours : Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de POITIERS d'un recours contentieux par voie postale 15 rue de Blossac - CS 805 541-86 000 POITIERS. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr .

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

Annexe 18

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Modèle de lettre préalable à la liquidation de l'astreinte administrative
(Procédure contradictoire obligatoire)

M. Mme.....
Adresse du contrevenant

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par : .....
Tel : .....

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

Madame, Monsieur,

L'arrêté de mise en demeure n° .....du...../...../..... [Date] vous laissait un délai de..... [Nombre de jours] jours/mois, afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au.....[Date du délai]).
Vous deviez en effet procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction.

OU

Vous deviez en effet déposer..... [selon le cas : une demande d'autorisation, une déclaration préalable] visant à leur régularisation.
Je vous informe que j'envisage de liquider l'astreinte de..... [montant ne dépassant pas les 500 euros] euros par jours de retard, tel que vous en étiez informé dans l'arrêté de mise en demeure susvisé.

.../...

Conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme et de l'article L.122-1 du code des relations entre le public et de 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 courrier ou orales dans un délai de .....[Ne pas dépasser les 30 jours – le délai peut-être notablement plus court au regard de l'avancée des travaux et de la nécessité de les interrompre] jours 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'assurance de ma considération distinguée.

[Qualité de l'autorité compétente],
[Prénom – NOM]
[Signature]

Modèle d'arrêté de recouvrement de l'astreinte administrative

Annexe 19

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

Arrêté de recouvrement de l'astreinte administrative
(procédure contradictoire obligatoire)
À envoyer en RAR afin notamment de pouvoir calculer le délai prévu à la procédure

ARRÊTE MUNICIPAL
portant mise en recouvrement de l'astreinte

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

Vu le…… [PLU/PUi/CC/RNU] de la commune de…… approuvé le……/……/…… Révisé le……/……/…… modifié le……/……/……

Vu le permis de construire n° ……du……/……/…… [Date]

OU

Vu la décision de non opposition à la déclaration préalable délivrée le……/……/……[Date]

Vu le procès-verbal d'infraction n° ……du……/……/……[Date] dressé par Monsieur/Madame ……[Nom et fonction], agent verbalisateur habilité conformément à l'article L. 480-1 du code d'urbanisme, à l'encontre de Monsieur/Madame…… [Prénom-NOM du mis en cause], pour violation des dispositions de l'article ……du [Plan Local d'Urbanisme /PLUI/CC/RNU];

Vu l'arrêté municipal n° ……du……/……/……[Date] mettant en demeure Monsieur/Madame……[Prénom-NOM du mis en cause], de se mettre en conformité ou de déposer un dossier de régularisation, dans un délai de…… [Nombre de jours] jours à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le……/……/……[Date] faute de quoi Monsieur/Madame…… .[Prénom-NOM du mis en cause], serait redevable d'une astreinte d'une astreinte d'un montant de…… [montant ne doit pas dépasser 500 euros] par jour de retard ;

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

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

.../...

Considérant que la construction appartenant à Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause], est demeurée en place..... jours [veiller à ce que la durée corresponde bien à un trimestre, le recouvrement de l'astreinte doit être engagé par trimestre échu] au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

OU

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans les délais impartis par l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire préalable à la liquidation d'une astreinte administrative, notifié le...../...../.....[Date notification RAR] l'invitant à présenter ses observations dans un délai de.....[Délai procédure contradictoire] ;

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] a n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti ;

OU

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] a fait valoir que.....[Citation des observations] ;

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

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

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

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

ARRÊTE

Article 1 : Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause], est redevable envers la commune de..... [Lieu où est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté] de la somme de..... [Montant maximum de 500 €]* euros par jours, montant de l'astreinte correspondant à la période du...../...../..... [Date] au...../...../..... [Date] soit.....[Nombre de jours] jours de retard dans la mise en conformité de son dispositif.

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

Article 3 : Le présent arrêté est notifié à
Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause].

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

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

Fait à..... [Lieu] le...../...../..... [Date]

[Qualité de l'autorité compétente],
[Prénom – NOM]
[Signature]

Modèle de lettre préalable à la consignation

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

(Procédure contradictoire préalable conseillée)

M.- Mme.....
[Adresse du contrevenant]

Recommandé avec avis de réception

Affaire suivie par :.....

Objet : Courrier de procédure contradictoire préalablement à l'édiction 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] vous laissait un délai de..... [Nombre de jours courrier procédure contradictoire] jours/mois, afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au.....[Date du délai].

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

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

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

Ce montant sera consigné entre les mains d'un comptable public et équivaudra au montant des travaux à réaliser. Celui – ci vous sera restitué au fur et à mesure que vous exécuterez les travaux de mise en conformité.

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

[Qualité de l'autorité compétente],
[Prénom + NOM]
[Signature]

Modèle d'arrêté de consignation administrative

@nnexe21

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

(procédure contradictoire obligatoire)
À Envoyer en recommandé en RAR afin notamment de pouvoir calculer le délai prévu à la procédure

ARRÊTE MUNICIPAL
portant consignation administrative

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

Vu le procès-verbal d'infraction du...../...../.....[Date] dressé par Monsieur/Madame.....[Nom et fonction], agent verbalisateur habilité conformément à l'article L. 480-1 du code d'urbanisme, à l'encontre de Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause], pour violation des dispositions de l'article.....du [Plan Local d'Urbanisme/PLUi /CC/ RNU];

Vu l'arrêté municipal n° .....du...../...../.....[Date] mettant en demeure Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause], de se mettre en conformité, dans un délai de..... [Nombre de jours courrier procédure contradictoire] jours de procéder.....[Rappel des termes de la mise en demeure].

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

[**Vu** le courrier du...../...../.....[Date] informant, en application de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration, Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] de la consignation susceptible d'être prise à son encontre et du délai dont il/elle dispose pour formuler ses observations ;]

Vu les observations de Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] formulées par courrier en date du...../...../.....[Date] ;

OU

Vu l'absence de réponse de Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] au terme du délai déterminé par le courrier du...../...../.....[Date] susvisé ;

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] ne respecte toujours pas les dispositions de l'arrêté de mise en demeure susvisé ;

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

.../...

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

[**Considérant** qu'il résulte d'une estimation basée sur un/des devis..... [préciser] que le montant répondant des travaux à réaliser correspond à.....[Montant en euros] 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 Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] domicilié.....[Adresse] pour un montant de..... euros répondant au coût des travaux prévus par l'arrêté municipal de mise en demeure du...../...../.....[Date] susvisé.
Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'État bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts.

Article 2 : Après constat des services municipaux, les sommes consignées pourront être restituées à Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] au fur et à mesure la justification de l'exécution par leurs soins des mesures prescrites .

Article : Le présent arrêté est notifié à Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause].

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

Fait à..... [Lieu] le...../...../..... [Date]

[Qualité de l'autorité compétente],
[Prénom + NOM]

[Signature]

Délais et voies de recours : Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de POITIERS d'un recours contentieux par voie postale 15 rue de Blossac - CS 805 541-86 000 POITIERS. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr .

Modèle d'arrêté de déconsignation administrative

EN-TÊTE DE L'AUTORITÉ

À Envoyer en recommandé en AR

ARRÊTE MUNICIPAL
portant déconsignation administrative

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

Vu le permis de construire n°.....[Numéro d'identification] / la décision de non opposition à déclaration préalable délivré(e) le...../...../.....[Date] à Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause]. pour.....[préciser le type de construction] sis(e) .....[Adresse] sur le territoire de la commune de.....[Nom de la commune].

Vu l'arrêté municipal n° ..... du...../...../.....[Date] mettant en demeure, dans un délai de.....[Délai courrier de mise en demeure], Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] de procéder à [préciser le type de construction] sis(e) ..... [rappel des termes de la mise en demeure] ;

Vu le constat 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 Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] du...../...../..... [Date] de restitution des sommes consignées ;

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

Considérant que Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] a effectué les travaux suivants..... [décrire sommairement les travaux effectués];

Considérant que ces travaux, d'un montant total de.....[Montant] euros, permettent Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause] 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

.../...

Considérant que ces travaux, d'un montant total de.....[Montant] 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 Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause].

Article 2 : Les sommes consignées peuvent être restituées à Monsieur/Madame..... ..... [Prénom-NOM du mis en cause] en raison de l'exécution [partielle] par lui-même/elle-même des mesures prescrites. Le montant devant être restitué s'élève à.....[Montant en euros] euros [correspondant à l'état d'avancement des travaux constatés].

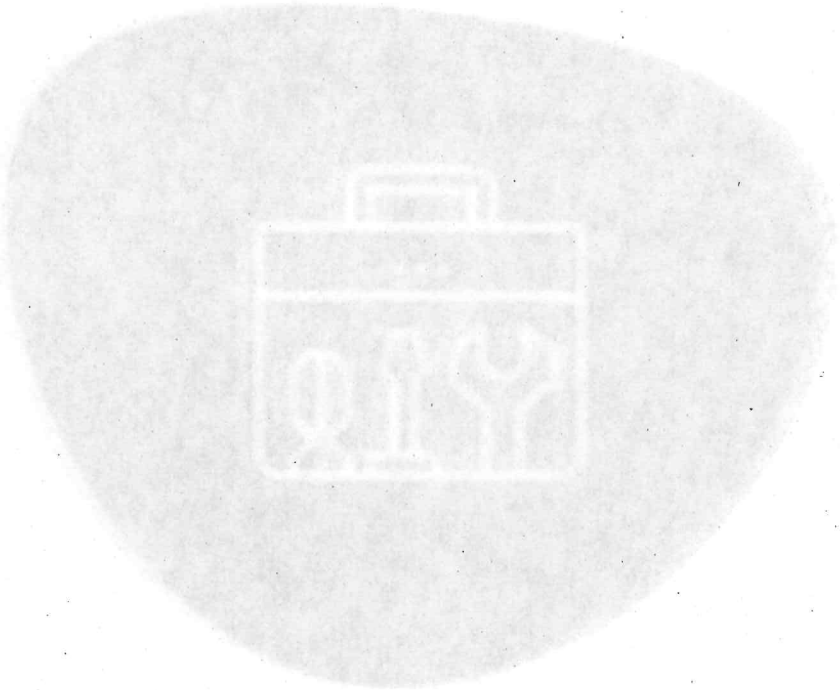
Article 3 : Le présent arrêté est notifié à Monsieur/Madame..... [Prénom-NOM du mis en cause]

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

Fait à..... [Lieu] le...../...../..... [Date]

[Qualité de l'autorité compétente],
[Prénom + NOM]
[Signature]

Délais et voies de recours : *Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de POITIERS d'un recours contentieux par voie postale 15 rue de Blossac - CS 805 541-86 000 POITIERS. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr .*





Service Urbanisme Habitat Logement
Unité Application du Droit des sols
43 rue du Docteur Charles Duroselle 16016 ANGOULÊME Cedex
Téléphone : 05 17 17 37 07
Courriel : ddt-ads@charente.gouv.fr