

## [Le point sur...] Retour sur les nouveaux pouvoirs des maires face aux infractions aux règles d'urbanisme

N0833BZU



par Jean-Christophe Lubac, Avocat à la Cour, associé, spécialiste en droit public et immobilier, et Clément Boudoyen, Avocat à la Cour, cabinet Sensei Avocats  
le 22 Mars 2022

**Mots clés :** maires • urbanisme • infractions • astreinte • consignation

L'article 48 de loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019, relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique [N° Lexbase : L4571LUT](#), a modernisé les pouvoirs du maire face aux infractions aux règles d'urbanisme en mettant en place une nouvelle procédure administrative, sans saisine du juge, de mise en demeure et d'astreinte ou consignation. Ce pouvoir d'injonction tendant à mettre fin à une infraction au droit de l'urbanisme est conféré au maire, au préfet ou à l'établissement public de coopération intercommunale, selon la répartition des compétences organisée par les articles L. 422-1 [N° Lexbase : L9324IZD](#) à L. 422-3-1 du Code de l'urbanisme.

### I. Les préalables à la procédure d'astreinte

1. L'autorité compétente doit dresser un procès-verbal constatant les infractions au droit de l'urbanisme conformément à l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme [N° Lexbase : L0742LZI \[1\]](#).

2. Elle doit ensuite adresser un courrier préalable d'arrêté de mise en demeure notifiant le procès-verbal d'infraction et lui demandant d'apporter ses observations dans un délai raisonnable en application de l'article L.122-1 du Code des

3. Au terme de ce délai, l'autorité compétente prend un arrêté de mise en demeure notifié au responsable de l'infraction enjoignant soit de déposer une demande d'autorisation ou de déclaration à laquelle il est assujéti, soit de mettre ses travaux ou constructions en conformité aux dispositions légales et réglementaires qu'il a méconnues dans un délai imparti.

Le II de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme [N° Lexbase : L5023LUL](#) prévoit que « le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier [et qu']il peut être prolongé par l'autorité compétente, pour une durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter ». Ainsi, si ces dispositions prévoient un délai maximum de mise en demeure, à savoir un an à compter de la notification de la mise en demeure, elles ne prévoient aucun délai minimum. Néanmoins, elles précisent également que ce délai doit être adapté à la nature de l'infraction et aux moyens d'y remédier.

La motivation en fait devra également permettre de justifier le délai imparti à l'administré pour mettre ses travaux en conformité avec les dispositions légales et réglementaires méconnues. C'est donc au maire d'adapter le délai en fonction de l'ampleur de la régularisation à effectuer pour qu'il mette ses travaux en conformité avec la loi et les règlements méconnus. Les juridictions administratives pourraient contrôler a posteriori le délai imparti afin de vérifier que le délai accordé était suffisant.

4. À la suite d'un arrêté de mise en demeure demeuré sans effet, la commune doit effectuer un choix entre la procédure d'astreinte et celle de consignation. Le choix entre la procédure d'astreinte et la procédure de consignation pourrait être fonction du montant des travaux à effectuer.

À l'expiration du délai imparti, le maire adresse un courrier l'informant qu'il envisage de mettre en place une astreinte de x/€ par jour de retard et qu'un arrêté prononçant l'astreinte sera pris au terme de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme ou un courrier l'informant de procéder à la consignation des sommes nécessaires à la mise en conformité rapide des travaux méconnaissant les règles d'urbanisme.

## **II. L'arrêté prononçant l'astreinte ou la consignation**

5. La commune peut prendre un arrêté prononçant une astreinte de 500 euros/jour maximum, qui ne peut dépasser un total cumulé 25 000 euros, comme le rappelle le dernier alinéa de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme. Le montant de l'astreinte doit être modulé pour « [tenir] compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. » L'appréciation du montant de l'astreinte ne peut également qu'être effectuée *in concreto*, eu égard aux spécificités de chaque situation particulière.

La notification de cet arrêté prononçant l'astreinte fait courir ladite astreinte jusqu'à ce que l'administré ait justifié soit d'avoir effectué les travaux de mise en conformité, soit d'avoir déposé une demande d'autorisation d'urbanisme. Le I de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme prévoit que : « I. - L'astreinte prévue à l'article L. 481-1 court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce qu'il ait été justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation. Le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu ». Au terme d'un délai de trois mois (un trimestre) à compter de la notification, la commune sera en droit de procéder à la liquidation de l'astreinte.

Par exemple, si un arrêté de mise en demeure est notifié le 6 juillet 2021 à l'administré, lui impartissant un délai de deux mois pour mettre ses travaux en conformité avec l'autorisation d'urbanisme délivrée, le maire pourra édicter le 7 septembre 2021 un arrêté prononçant une astreinte de 300 euros par jour de retard. Dans l'hypothèse où cet arrêté prononçant une astreinte est notifié le 10 septembre 2021 à l'administré, la commune pourra liquider l'astreinte uniquement à compter du 11 décembre 2021, que les travaux aient été exécutés un mois après cet arrêté ou qu'ils ne l'aient pas été du tout. En effet, si les travaux sont, toujours dans le même exemple, entièrement exécutés le 6 octobre

2021, la commune pourra, le 11 décembre 2021, liquider l'astreinte à hauteur des jours de retard, soit en l'espèce 24 jours entre le 10 septembre et le 6 octobre 2021. En revanche, si, à la date du 11 décembre 2021, les travaux ne sont toujours pas exécutés, la commune pourra liquider l'astreinte à hauteur des jours de retard sur le trimestre entier, soit en l'espèce 91 jours entre le 10 septembre et le 10 décembre.

Puis, une nouvelle période d'un trimestre commencera à courir, de sorte que, si les travaux ne sont *in fine* entièrement réalisés qu'à la date du 23 décembre 2021, par exemple, la commune, qui aura déjà procédé à une première liquidation de l'astreinte, pourra procéder à une seconde liquidation le 11 mars 2022.

En effet, cette seconde liquidation à hauteur des jours de retard entre le 11 et le 23 décembre 2021, soit 22 jours, interviendra quant à elle à l'issue du nouveau trimestre échu, soit le 11 mars 2020 (3 mois entre le 11 décembre 2021 et le 11 mars 2022).

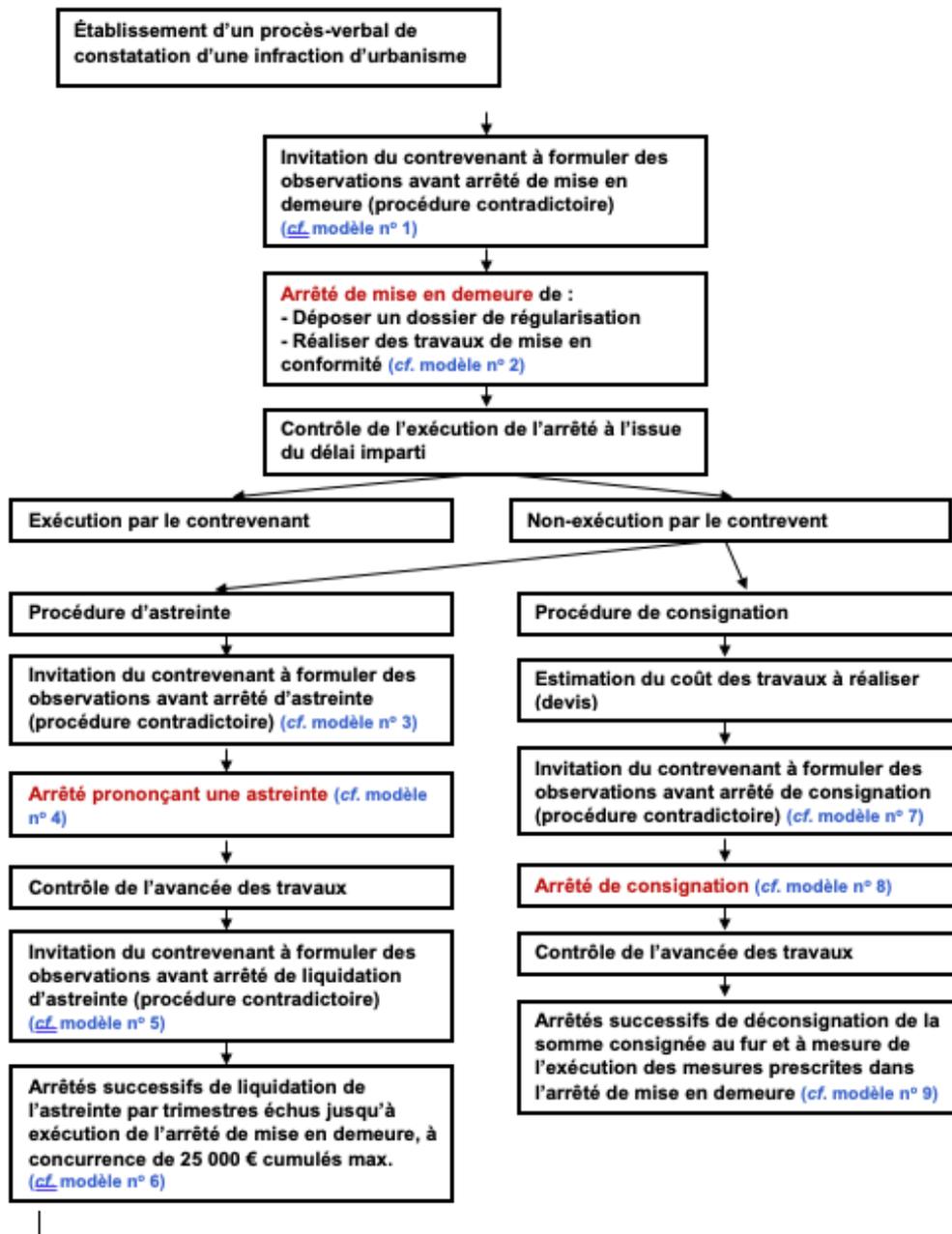
Si l'administré ne justifie ni de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité ni des formalités permettant la régularisation, l'astreinte sera liquidée par l'émission d'un titre exécutoire en application du II de l'article L. 481-2 du Code de l'urbanisme [N° Lexbase : L5024LUM](#) qui prévoit que « les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté ». Dans ces conditions, en l'absence de recours en contestation du bien-fondé de la créance exercé par le débiteur, cela permettra l'exécution forcée d'office contre ce dernier conformément au 1° de l'article L. 1617-5 du Code général des collectivités territoriales [N° Lexbase : L7226LZN](#). En effet, les titres des collectivités publiques sont exécutoires de plein droit, ainsi que le prévoient les articles L. 252 [N° Lexbase : L3929AL4 \[2\]](#) et L. 252 A [N° Lexbase : L8293AEU](#) du Livre des procédures fiscales.

6. Si le montant de ces travaux est supérieur à 25 000 euros, la procédure de consignation apparaît la plus opportune.

En effet, cette procédure prévue à l'article L. 481-3 du Code de l'urbanisme [N° Lexbase : L5025LUN](#) permet de contraindre le contrevenant à consigner le montant du coût des travaux. Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances autres fiscales en application de l'article 1920 du CGI [N° Lexbase : L5788MAM](#). Les sommes consignées sont restituées au fur et à mesure de la justification de l'exécution par leurs soins des mesures prescrites et après constat des services municipaux.

Cette procédure administrative, qui reste sous l'autorité du maire, est une véritable alternative à la procédure pénale qui est particulièrement longue du fait de l'encombrement des juridictions pénales, souvent difficile à mettre en œuvre et au résultat aléatoire.

### Synthèse des procédures [3]



### Liste des infractions les plus récentes en urbanisme

Intitulé de l'infraction	Disposition enfreinte (C. urb.)	Article d'incrimination (C. urb.)	Code Natinf
Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire	L. 421-1 R. 421-1 R. 421-14	L. 480-4	341

Édification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable	L. 421-4 R. 421-12	L. 480-4	4228
Infraction aux dispositions du PLU ou du POS	L. 610-1	L. 610-1 L. 480-4	4572
Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées (recherche et constatation des infractions)	L. 480-12 L. 461-1	L. 480-12	33058
Obstacle au droit de visite des constructions par les autorités habilitées (visite contrôle de la conformité)	L. 480-12 L. 461-1 L. 461-2 L. 461-3	L. 480-12	33057
Poursuite des travaux malgré une décision judiciaire ou un arrêté en ordonnant l'interruption	L. 480-2 L. 480-3	L. 480-3	4582
Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable	L. 421-4 R. 421-9 R. 421-17	L. 480-4	5969
Installation de caravane en dehors des terrains aménagés malgré interdiction administrative (PLU)	R. 111-49 R. 111-34 L. 610-1	L. 610-1 R. 480-4	6812
Installation irrégulière de caravane pendant plus de 3 mois par an ou installation irrégulière de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette	L. 421-4 R. 421-23 (d)	L. 480-4	6813

installation dure plus de 3 mois consécutifs	R. 421-23 (j)		
Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des règles générales d'urbanisme : localisation, desserte, implantation, architecture, mode de clôture, tenue décente des propriétés et constructions	L. 610-1 (1°) L. 111-1 L. 421-6 L. 421-8	L. 610-1	23018
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
Réalisation irrégulière d'affouillement ou d'exhaussement du sol -soumis à PA ou à DP	L. 421-2 R. 421-19 (k) L. 421-4 R. 421-23 (f)	L. 480-4	23032
Aménagement irrégulier de terrain permettant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent (aire d'accueil des gens du voyage /absence de DP)	L. 444-4 L. 421-4 R. 421-23 (k)	L. 480-4	26558
Poursuite de travaux malgré une décision de suspension ou de sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme prononcée par une juridiction administrative	L. 480-3 (al. 2)	L. 480-3	29041

[1] C. urb., art. L. 480-1 : « Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire. / Les infractions mentionnées à l'article L. 480-4 **N° Lexbase : L6810L7D** peuvent être constatées par les agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative compétente et assermentés lorsqu'elles affectent des

immeubles soumis aux dispositions législatives du code du patrimoine relatives aux monuments historiques, aux abords des monuments historiques ou aux sites patrimoniaux remarquables ou aux dispositions législatives du code de l'environnement relatives aux sites et qu'elles consistent soit dans le défaut de permis de construire, soit dans la non-conformité de la construction ou des travaux au permis de construire accordé. Il en est de même des infractions aux prescriptions établies en application des articles L. 522-1 [N° Lexbase : L2539K9W](#) à L. 522-4 du Code du patrimoine. / 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 [N° Lexbase : L0028LND](#), ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal. / Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public. / Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement [N° Lexbase : L7814IUX](#) peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa 1er du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre. / La commune ainsi que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peuvent exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur leur territoire et constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article ».

**[2]** LPF, art. L. 252 : « Le recouvrement des impôts est confié aux comptables publics compétents par arrêté du ministre chargé du budget. / Ces comptables exercent également les actions liées indirectement au recouvrement des créances fiscales et qui, dès lors, n'ont pas une cause étrangère à l'impôt au sens de l'article 38 de la loi n° 55-366 du 3 avril 1955, relative au développement des crédits affectés aux dépenses du ministère de l'économie et des finances et des affaires économiques pour l'exercice 1955 (I. - Charges communes) ».

### **[3] Modèle n° 1 - Courrier préalable à l'arrêté de mise en demeure**

Madame, Monsieur, Vous avez entrepris ou exécutés des travaux d'urbanisme en méconnaissance des obligations imposées par le code de l'urbanisme, le document d'urbanisme de la commune, ou l'autorisation d'urbanisme dont vous bénéficiiez. Un procès-verbal a par conséquent été dressé en application de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme. La justice pénale pourra exercer des poursuites pour réprimer les infractions constatées. Indépendamment de celles-ci, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut vous mettre en demeure de (choisir) procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, (/) déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation (cf article L. 481-1 du code de l'urbanisme) Je vous informe que j'envisage de prendre à votre encontre un arrêté de mise en demeure en ce sens. Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en oeuvre d'une procédure contradictoire. Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux incriminés, je vous invite à présenter vos éventuelles observations écrites notamment par télécopie au numéro suivant (...) ou par courrier électronique à l'adresse suivante (...), dans le délai de (...), à compter de la réception de la présente. Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

### **Modèle n° 2 - Arrêté de mise en demeure**

ARRÊTÉ N° ... du ..... rendant redevable 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 approuvé le ... Vu le procès-verbal en date du jj/mm/aaaa établi par Mme/M.... (nom et prénom), agent verbalisateur habilité conformément à l'article L.480-1 du Code d'urbanisme. Vu la lettre d'information préalable en date du jj/mm/aaaa adressée à ... (courrier de procédure contradictoire). Considérant que (nom du contrevenant) a procédé à des travaux d'urbanisme en méconnaissance de la réglementation en vigueur à (adresse), consistant en (descriptif des faits). Considérant que ces travaux ont été réalisés sans autorisation. OU Considérant les travaux réalisés ne sont pas conformes à [la déclaration préalable ou au permis de construire] Considérant que le Mme/M a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire notifié le (date notification RAR) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de (délai). Considérant que Mme/M n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti. OU Considérant que Mme/M a fait valoir que « observations ». Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre question en la matérialité des faits. Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre question la prise d'un arrêté de mise en demeure au titre du L. 481-1 CU. Considérant que les faits sont (nature/consistance de l'infraction constatée) et que les moyens d'y remédier sont (les qualifier, afin de motiver le choix du délai accordé). Considérant qu'au regard de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier, le délai de mise en conformité peut donc être fixé à ... jours (ou mois). ARRÊTE Article 1er : Mme/M. (nom du contrevenant) est mis(e) en demeure de : - [procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée] OU - [de déposer une demande

d'autorisation (ou / ) une déclaration préalable visant à la régularisation de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause] dans le délai de ... jours/mois. Article 2 - Consistance des travaux (si choix « procéder aux opérations nécessaires ») : Mme/M. devra (décrire la consistance des travaux à entreprendre : être exhaustif sur la matérialité des opérations demandées : de ce descriptif dépendra le contrôle du respect de la présente mise en demeure à l'issue du délai imparti, et donc la possibilité d'envisager -ou non- des astreintes.). Article 3 Astreinte (si AMD en est assorti) : Mme/M. .... sera redevable de x/jour de retard (max 500€) si à du délai imparti par la mise en demeure, il n'aura pas été satisfait aux mesures prescrites dans la présente décision. L'astreinte courra jusqu'à ce que Mme/M. ... ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la remise en état de la parcelle en cause. Article 4 : Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (nom du contrevenant) + mention des voies et délais de recours

### **Modèle n° 3 - Courrier préalable à l'arrêté prononçant une astreinte**

Madame, Monsieur, L'arrêté de mise en demeure n° (...) du (...) vous laissait un délai de (... jours/mois), afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au (date). Vous deviez en effet (choisir) : - procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction - déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation. À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti. Je vous informe que j'envisage de mettre en place une astreinte de x/€ par jours de retard dont vous seriez redevable, jusqu'à ce que vous vous conformiez à l'arrêté de mise en demeure susvisé. Conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en oeuvre d'une procédure contradictoire. Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux incriminés, je vous invite à présenter vos éventuelles observations écrites notamment par télécopie au numéro suivant (...) ou par courrier électronique à l'adresse suivante (...), dans le délai de (...), à compter de la réception de la présente. Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

### **Modèle n° 4 - Arrêté prononçant une astreinte**

ARRÊTÉ N° ... du ..... rendant redevable d'une astreinte administrative Le maire de .... Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L. 481-1, L. 481-2 et L. 481-3 ; Vu le plan local d'urbanisme approuvé le jj/mm/aaaa Vu le permis de construire n° ... du... Vu le procès-verbal de constatation d'infraction dressé le jj/mm/aaaa par M./Mme agent assermenté, à l'encontre de... , pour violation des dispositions de l'article... du plan local d'urbanisme/RNU ... Vu l'arrêté municipal n° en date du jj/mm/aaaa mettant en demeure M./Mme ... de se mettre en conformité ou de déposer un dossier, dans un délai de ... jours/mois à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le jj/mm/aaaa ; Vu le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée, Vu le courrier de procédure contradictoire préalable à l'astreinte administrative en date du jj mm aaaa informant, conformément au III. de l'article L 481-1 du Code de l'urbanisme, M./mme ... de l'astreinte susceptible d'être mise en place et du délai dont il/elle dispose pour formuler ses observations ; Considérant que la construction appartenant à M./Mme... est demeurée en place au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure sus-visé. OU Considérant que M./Mme n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans les délais impartis par l'arrêté de mise en demeure sus-visé. Considérant que le Mme/M a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire préalable à la liquidation d'une astreinte administrative, notifié le (date notification RAR) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de (délai). Considérant que Mme/M a n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti. OU Considérant que Mme/M a fait valoir que « observations ». Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre question en la matérialité des faits. Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre question la prise d'un arrêté de liquidation d'astreintes au titre des articles L. 481-1 et L. 481-2 du Code de l'urbanisme. Considérant que face au non-respect de la mise en demeure, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 481-1-8 du Code de l'urbanisme ; Considérant que le montant de l'astreinte est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Considérant (établir ici les éléments qui ont conduit à la fixation du montant de l'astreinte par exemple en fonction de la nature de l'infraction, de l'importance des travaux de régularisation, de la gravité de l'atteinte...) ; Considérant que l'astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires au respect de la mise en demeure sur la parcelle en cause. Considérant que le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu. ARRÊTE Article 1 : M. Mme (nom, adresse), est rendu(e) redevable d'une astreinte d'un montant journalier de ... euros jusqu'à satisfaction de la mise en demeure signifiée par l'arrêté municipal n°... du jj mm aaaa susvisé. Cette astreinte prend effet à la date de notification à M./mme du présent arrêté. Article 2 : Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté12. Article 3 : Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (nom du contrevenant) + mention des voies et délais de

recours.

#### **Modèle n° 5 - Courrier préalable à l'arrêté de liquidation de l'astreinte administrative**

Madame, Monsieur, L'arrêté de mise en demeure n° (...) du (...) vous laissait un délai de (... jours/mois), afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au (date). Vous deviez en effet (choisir) : - procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction - déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation. À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti. Je vous informe que j'envisage de liquider l'astreinte de x/€ par jours de retard, tel que vous en étiez informé dans l'arrêté de mise en demeure susvisé. Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration, cet arrêté ne pourra être pris qu'après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire. Aussi, en votre qualité de bénéficiaire des travaux incriminés, je vous invite à présenter vos éventuelles observations écrites notamment par télécopie au numéro suivant (...) ou par courrier électronique à l'adresse suivante (...), dans le délai de (...), à compter de la réception de la présente. Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

#### **Modèle n° 6 - Arrêté de liquidation de l'astreinte administrative**

ARRÊTÉ N ° ... du ..... portant mise en recouvrement de l'astreinte au bénéfice de la commune Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, et L. 481-3 ; Vu le plan local d'urbanisme approuvé le jj/mm/aaaa Vu le permis de construire n° ... du... Vu le procès-verbal de constatation d'infraction dressé le jj/mm/aaaa par M./Mme agent assermenté, à l'encontre de... , pour violation des dispositions de l'article... du plan local d'urbanisme/RNU ... Vu l'arrêté municipal n° en date du jj/mm/aaaa mettant en demeure M./Mme ... de se mettre en conformité ou de déposer un dossier, dans un délai de ... jours/mois à compter de la notification dudit arrêté, réceptionné le jj/mm/aaaa, faute de quoi elle serait redevable d'une astreinte de xxx,xx euros par jour de retard ; Vu le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée, Vu la lettre de procédure contradictoire préalable à l'astreinte administrative Considérant que la construction appartenant à M./Mme... est demeurée en place XX jours au-delà du délai imparti par l'arrêté de mise en demeure sus-visé. OU Considérant que M./Mme n'a pas déposé de dossier de régularisation de la construction litigieuse dans les délais impartis par l'arrêté de mise en demeure sus-visé. Considérant que le Mme/M a été destinataire d'un courrier de procédure contradictoire préalable à la liquidation d'une astreinte administrative, notifié le (date notification RAR) l'invitant à présenter ses observations dans un délai de (délai). Considérant que Mme/M a n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti. OU Considérant que Mme/M a fait valoir que « observations ». Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre question en la matérialité des faits. Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre question la prise d'un arrêté de liquidation d'astreintes au titre des articles L. 481-1 et L. 481-2 du Code de l'urbanisme. Considérant que l'astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires au respect de la mise en demeure sur la parcelle en cause. Considérant que le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu. ARRÊTE Article 1 : M. /Mme (nom, adresse), est redevable envers la commune de... de la somme de xxx euros xxx centimes (xxxx,xx € )9, montant de l'astreinte correspondant à la période du jj/mm/aaaa au jj/mm/aaaa, soit xx jours de retard dans la mise en conformité de son dispositif. Article 2 : Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté10. Article 3 : Le présent arrêté est notifié à Mme/M. (nom du contrevenant) + mention des voies et délais de recours.

#### **Modèle n° 7 - Courrier préalable à l'arrêté de consignation administrative**

Madame, Monsieur, L'arrêté de mise en demeure n° (...) du (...) vous laissait un délai de (... jours/mois), afin de vous mettre en conformité, soit jusqu'au (date). Vous deviez en effet procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction. À ce jour, il apparaît que la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti. Je vous informe que j'envisage de procéder à la consignation des sommes nécessaires à la mise en conformité rapide des travaux méconnaissant les règles d'urbanisme. Ce montant sera consigné entre les mains d'un comptable public et équivaldra au montant des travaux à réaliser. Il vous sera restitué au fur et à mesure que vous exécuterez les travaux de mise en conformité.

#### **Modèle n° 8 - Arrêté de consignation administrative**

ARRÊTÉ N° ... du ..... portant consignation administrative VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L.481-1, L. 481-2 et L. 481-3 ; VU l'arrêté municipal d'autorisation N° XXXX délivré le jj mm aaaa à la M. Mme pour (préciser le type de construction) sur le territoire de la commune de ZZZZZ à l'adresse suivante Vu le procès-verbal de constatation d'infraction dressé le jj/mm/aaaa par M./Mme agent assermenté, à l'encontre de... , pour violation des dispositions de l'article... du plan local d'urbanisme/RNU ... VU l'arrêté municipal n°

en date du jj mm aaaa mettant en demeure, dans un délai de [délai de la mise en demeure],M./Mme ... de procéder à [rappel des termes de la mise en demeure].....; VU le constat du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée, VU le courrier en date du jj mm aaaa informant, en application de l'article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration M./mme... de la consignation susceptible d'être prise à son encontre et du délai dont il dispose pour formuler ses observations. VU les observations de M./mme formulées par courrier en date du jj mm aaaa ou VU l'absence de réponse de M./mme au terme du délai déterminé par le courrier du jj mm aaaa susvisé ; Considérant que M./Mme ne respecte toujours pas les dispositions de l'arrêté de mise en demeure susvisé ; Considérant que cette situation présente des risques (nuisances, troubles...) vis-à-vis de l'environnement de la parcelle concerné, et notamment (préciser) et qu'il convient donc d'y mettre un terme ; Considérant que face au non-respect de la mise en demeure, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L.481-3 du Code de l'urbanisme ; [Considérant qu'il résulte d'une estimation basée sur un/des devis, etc... que le montant répondant des travaux à réaliser correspond à ZZZZ euros] (le considérant doit expliciter de manière succincte mais précise la méthode utilisée pour déterminer la somme consignée ainsi que le montant). ARRÊTE Article 1 : La procédure de consignation prévue à l'article L. 481-3 du Code de l'urbanisme est engagée à l'encontre de M./Mme... habitant (adresse) pour un montant de ZZZZ euros répondant du coût des travaux prévus par l'arrêté municipal de mise en demeure du jj mm aaaa susvisé. Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'État bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du Code général des impôts. Article 2 : Après constat des services municipaux, les sommes consignées pourront être restituées à la M./Mme au fur et à mesure la justification de l'exécution par leurs soins des mesures prescrites. Article 3 : Le présent arrêté sera notifié à la M./Mme ... + mention des voies et délais de recours + information « En application du dernier alinéa de l'article L. 481-3 du Code de l'urbanisme, l'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif ».

#### **Modèle n° 9 - Arrêté de déconsignation administrative**

ARRÊTÉ N° ... du ..... portant déconsignation administrative de (somme) VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 422-1, L. 480-1, R. 480-3, L.481-1, et L. 481-3 ; VU le permis de construire N° XXXX délivré le jj mm aaaa à la M. Mme pour (préciser le type de construction) sur le territoire de la commune de ZZZZZ à l'adresse suivante VU l'arrêté municipal n° en date du jj mm aaaa mettant en demeure, dans un délai de [délai de la mise en demeure],M./Mme ... de procéder à [rappel des termes de la mise en demeure].....; VU le constat en date du (date) du maintien de l'infraction à l'issue du délai laissé par la mise en demeure susvisée, VU l'arrêté municipal N ° ... du ..... portant consignation administrative VU la demande de M./Mme en date du jj mm aaaa de restitution des sommes consignées VU le constat sur site de l'avancement des mesures d'exécution imposées par un agent municipal Considérant que M/Mme ... a effectué les travaux suivants (décrire sommairement les travaux effectués) ; Considérant que ces travaux, d'un montant total de ZZZZ euros, permettent M./Mme .... De satisfaire aux termes de la mise en demeure de l'arrêté municipal du jj mm aaaa susvisé](cas de la restitution complète, l'ensemble des travaux étant réalisé) Considérant que ces travaux, d'un montant total de ZZZZ euros, participent directement à satisfaire aux termes de la mise en demeure de l'arrêté municipal du jj mm aaaa susvisé et qu'il y a lieu de procéder à la restitution des sommes correspondantes] (cas de la restitution partielle) ARRÊTE Article 1 : La procédure de restitution des sommes consignées, en application de l'arrêté municipal du jj mm aaaa portant consignation, prévue à l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme est engagée en faveur de M./Mme... , demeurant à..... Article 2 : Les sommes consignées peuvent être restituées à la M./Mme..... en raison de l'exécution [partielle] par lui-même des mesures prescrites. Le montant devant être restitué s'élève à..... euros [correspondant à l'état d'avancement des travaux constatés]. Article 3 : Le présent arrêté sera notifié à la M./Mme ... + mention des voies et délais de recours.

*© Reproduction interdite, sauf autorisation écrite préalable*