

Travaux irréguliers : la procédure de mise en demeure avec astreinte (articles L. 481-1 et suivants)

Sauf mention contraire, les articles cités dans la présente fiche sont ceux du code de l'urbanisme

Propos introductifs - Le constat des infractions aux règles d'urbanisme : cadre juridique et compétence

Les infractions aux dispositions des titres Ier ([certificats d'urbanisme](#)), II ([autorisations et déclarations préalables](#)), III ([constructions](#)), IV ([aménagement](#)) et VI ([contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux](#)) du livre IV ([régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions - articles L. 410-1 à L. 481-4](#)) du code de l'urbanisme sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat 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.

A. En leur qualité d'officier de police judiciaire, les maires et adjoints sont compétents pour constater des infractions par procès-verbal
L'[article 12 du code de procédure pénale](#) (CPP) prévoit que « La police judiciaire est exercée, sous la direction du procureur de la République, par les officiers, fonctionnaires et agents » désignés au [Titre Ier du Livre Ier de la Partie législative du CPP](#) (intitulé « Des autorités chargées de la conduite de la politique pénale, de l'action publique et de l'instruction » - articles 11 à 52-1). Selon l'[article 15](#) du même code, « La police judiciaire comprend : 1° Les officiers de police judiciaire ; 2° Les agents de police judiciaire et les agents de police judiciaire adjoints ; 3° Les assistants d'enquête de la police nationale et de la gendarmerie nationale ; 4° Les fonctionnaires et agents auxquels sont attribuées par la loi certaines fonctions de police judiciaire ».

Les maires et leurs adjoints « *Ont la qualité d'officier de police judiciaire* » ([article 16 1° du CPP](#) auquel renvoie l'[article L. 2122-31 du CGCT](#)). Pour rappel, « *Les officiers de police judiciaire exercent les pouvoirs définis à l'article 14 ; ils reçoivent les plaintes et dénonciations ; ils procèdent à des enquêtes préliminaires dans les conditions prévues par les articles 75 à 78. (...) En cas de crimes et délits flagrants, ils exercent les pouvoirs qui leur sont conférés par les articles 53 à 67. Ils ont le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de leur mission* » ([article 17 du CPP](#)).

Lorsqu'un procès-verbal constate l'exécution irrégulière de travaux ou leur non-conformité, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut (dans le cadre de ses pouvoirs de police) mettre en demeure l'intéressé, après avoir recueilli ses observations, selon la nature de l'irrégularité constatée et les moyens permettant d'y remédier :

a) soit de solliciter l'autorisation ou la déclaration nécessaire ;

b) soit de mettre la construction, l'aménagement, l'installation ou les travaux en cause en conformité avec les dispositions dont la méconnaissance a été constatée.

Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte, prononcée dès l'origine ou à tout moment après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, s'il n'y a pas été satisfait, en ce cas après que l'intéressé a de nouveau été invité à présenter ses observations.

Ayant compétence dans les limites territoriales où ils exercent leurs fonctions habituelles ([article 18 du CPP](#)), les officiers de police judiciaire « *sont tenus d'informer sans délai le procureur de la République des crimes, délits et contraventions dont ils ont connaissance. Dès la clôture de leurs opérations, ils doivent lui faire parvenir directement l'original ainsi qu'une copie des procès-verbaux qu'ils ont dressés ; tous actes et documents y relatifs lui sont en même temps adressés ; les objets saisis sont mis à sa disposition (...)* » ([article 19 du CPP](#)).

Dans ce cadre, il entre dans la compétence des maires et de leurs adjoints de constater les infractions à la loi pénale, d'en rassembler les preuves, de recevoir les plaintes ainsi que de déférer à toute réquisition judiciaire, et notamment dans le domaine de l'urbanisme.



Aussi, « *Si les maires disposent de l'ensemble des pouvoirs que la loi reconnaît aux officiers de police judiciaire (pouvoir de réaliser des perquisitions, de placer en garde à vue, d'entendre des témoins, de constater des infractions par procès-verbal, de procéder à des saisies et des contrôles d'identité notamment), ils ne disposent pas (...) de prérogatives de direction de la police judiciaire ni de l'opportunité des poursuites, pouvoirs conférés au seul procureur de la République en vertu des articles 12 et 40 alinéa 1er du code de procédure pénale. A ce titre, le maire ne peut notamment pas classer sans suite les infractions qu'il aurait été amené à constater* » ([Circulaire du 29 juin 2020 relative à la présentation des dispositions des articles 42, 59 et 72 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique](#), Annexe II, page 2 – voir également la [réponse ministérielle à QE n° 21380 publiée dans le JO Sénat du 18 novembre 2021, page 6467](#)).

B. Assermentation des agents chargés de constater les infractions

Les agents de police municipale (agents de police judiciaire adjoints au sens au 2° de l'[article 21 du CPP](#)) « *sont, en application de leur statut, assermentés et ont la qualité de fonctionnaire territorial de leur commune. Dans cette mesure, ils entrent dans le champ d'application de l'article L. 480-1. Cependant, ils doivent recevoir un commissionnement de leur maire pour constater les infractions aux règles du code de l'urbanisme sur le territoire de la commune qui les emploie. Le commissionnement permet d'adapter l'étendue des missions confiées aux qualifications propres des agents et à la situation locale* » ([réponse ministérielle à QE n° 12223 publiée dans le JO Sénat du 9 octobre 2014, page 2301](#) – voir également l'[article R. 480-3](#)).



Selon l'[article R. 610-1](#), « *Les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par les maires pour constater les infractions aux dispositions du règlement national d'urbanisme et aux [articles L. 610-1 et L. 610-2](#) prêtent, avant d'entrer en fonctions le serment suivant devant le tribunal judiciaire dans le ressort duquel ils sont domiciliés, au siège de ce tribunal ou, le cas échéant, de l'une de ses chambres de proximité : " Je jure de bien et fidèlement remplir mes fonctions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice " » (voir également l'[article L. 511-2 du code de la sécurité intérieure](#) selon lequel « *Ils sont nommés par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, agréés par le représentant de l'Etat dans le département et le procureur de la République, puis assermentés* »).*

Ces derniers doivent être porteurs de leur commission au cours de l'accomplissement de leur mission. La mention de la prestation de serment est apposée sur cette commission par le greffier du tribunal judiciaire ([article R. 610-3](#)).

Les gardes-champêtres font également partie des agents susceptibles d'être commissionnés par le maire pour constater les infractions dans le domaine de l'urbanisme (cf. [réponse ministérielle à QE n° 16139 publiée dans le JO Sénat du 4 août 2005, page 2088](#)).

I. Obligation de dresser un procès-verbal en cas d'infraction

L'[article L. 480-1](#) dispose que « (...) 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. Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public ».



En pareil cas, le maire se trouve en situation de compétence liée. En effet, la constatation de l'infraction relève d'une mission de police judiciaire exercé au nom de l'État ([CE, 10 décembre 2004, n° 266424](#) - voir également la [réponse ministérielle à QE n° 00596 publiée dans le JO Sénat du 29 décembre 2022, page 6807](#)).

Droit de visite et de communication

L'[article L. 461-1](#) identifie les autorités compétentes et les personnes habilitées pour :

- visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du code de l'urbanisme afin de vérifier que ces dispositions sont respectées ;
- se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

L'exercice de ce droit de visite est soumis aux dispositions de l'[article L. 432-8 du code pénal](#) (accord préalable de l'occupant).

II. Mise en demeure en vue d'une régularisation ou d'une mise en conformité

Le code de l'urbanisme prévoit une possibilité de régulariser ou de se mettre en conformité après mise en demeure. Ainsi, « *Le maire d'une commune peut, une fois le procès-verbal d'infraction établi, mettre en demeure la personne responsable d'une infraction d'urbanisme de régulariser la situation, en précisant les opérations nécessaires à cette mise en conformité dans un délai déterminé par les services instructeurs en fonction de la nature de l'infraction et des moyens d'y remédier. Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte d'un montant maximal de 500 euros par jour de retard* » (article L. 481-1- cf. [réponse ministérielle à QE n° 00595 publiée dans le JO Sénat du 26 janvier 2023, page 510](#)).

Régularité de la procédure

Le procès-verbal constatant l'infraction doit nécessairement être dressé en amont de l'adoption par le maire d'un arrêté de mise en demeure. De surcroît, l'intéressé doit impérativement être invité à présenter ses observations avant toute mise en demeure ([TA Rennes, 4 octobre 2024, n° 2200387](#)).



Le mécanisme de mise en demeure « *ne se substitue pas aux poursuites pénales qui peuvent être engagées mais en est le complément, même s'il peut certainement permettre, dans les cas d'infractions les moins graves, de les éviter ou de les rendre sans objet* » ([Avis CE, 5 septembre 2019, n° 398312](#), point n° 14 en page 4). Selon le Conseil d'Etat, « *le moyen d'action ainsi donné au maire s'inscrit dans le prolongement de la compétence qui lui est conférée en matière d'autorisation d'urbanisme et vise à en assurer l'effectivité, en lui permettant de réagir rapidement afin d'assurer le respect de la réglementation de l'urbanisme lorsqu'il a connaissance d'infractions (...)* ».

A. Cas dans lesquels il est possible de recourir à la mise en demeure

Précisément, le I. de l'[article L. 481-1](#) prévoit que l'autorité compétente mentionnée aux [articles L. 422-1 à L. 422-3-1](#) a la possibilité de recourir à la procédure de mise en demeure dans le cas où des travaux mentionnés aux [articles L. 421-1 à L. 421-5](#) et [L. 421-5-3](#) ont été entrepris ou exécutés :

- en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du livre IV (lien en page 1 – **Propos introductifs**) et les règlements pris pour leur application ainsi que des obligations mentionnées à l'article L. 610-1 ;
- en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable.

Quid des changements de destination ?

Si l'article L. 481-1 fait référence aux travaux, il est cependant applicable à l'ensemble des opérations soumises à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable ou dispensée, à titre dérogatoire, d'une telle formalité et qui auraient été entreprises ou exécutées irrégulièrement.

Il s'applique également pour les changements de destination qui, en vertu de l'[article R. 421-17](#), sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ([CE, 23 mars 2023, n° 468360](#)).

B. Finalité de la mise en demeure

Concrètement, l'objet de la mise en demeure est d'inciter l'intéressé :

- soit à déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à une régularisation ;
- soit à 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 « y compris, si la mise en conformité l'impose, en procédant aux démolitions nécessaires » ([réponse ministérielle à QE n° 01748 publiée dans le JO Sénat du 12 janvier 2023, page 231](#)).

III. Chronologie de la procédure de mise en demeure

Procéduralement, plusieurs étapes doivent être respectées.

A. Point de départ de la procédure : constat et procédure contradictoire

1. **Constat d'une infraction aux règles d'urbanisme.**
2. **Rédaction d'un procès-verbal (3^e alinéa de l'article L. 480-1).**

Focus sur le procès-verbal d'infraction

Comme le mentionne le [guide « Droit pénal de l'urbanisme à l'usage des maires »](#) édité en avril 2017 par la DDT de Moselle : « *La constatation de l'infraction est obligatoire et doit respecter un certain formalisme (...). Le procès-verbal a ainsi une « force probante », c'est-à-dire que c'est un moyen de preuve de la réalisation de l'infraction jusqu'à preuve contraire. La valeur probante d'un procès-verbal dépend de sa régularité de forme et de la compétence de son auteur. L'article 429 du code de procédure pénale, dispose que le procès-verbal n'est valable que :*

- s'il est régulier en la forme ;
- son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions ;
- si son auteur ne rapporte que ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement » (pour plus de précisions, voir l'[Annexe I](#) en page 7).

3. **Transmission du procès-verbal de constat au parquet territorialement compétent pour éventuelles suites pénales à donner.**
4. **Ouverture d'une procédure contradictoire préalablement à l'adoption d'un arrêté de mise en demeure** (envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception - LRAR- invitant l'intéressé à présenter ses observations dans le cadre de l'infraction qui lui est reprochée).



La procédure contradictoire et les modalités de sa mise en œuvre

Selon l'[article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration](#) (CRPA) : « Les décisions mentionnées à l'[article L. 211-2](#) n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales. Cette personne peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix ».

5. **Adoption d'un arrêté mettant le contrevenant en demeure de régulariser ou de se mettre en conformité dans un délai précis** (voir le modèle en [Annexe II](#), page 8). L'arrêté est notifié à l'intéressé

- ✓ Cet arrêté peut d'ores et déjà prévoir d'assortir la mise en demeure d'une astreinte administrative dont l'intéressé sera redevable s'il ne satisfait pas aux mesures prescrites par la mise en demeure dans le délai prévu.

Durée maximale du délai

Dans le cadre de la mise en demeure, il est possible d'adapter le délai imparti pour remédier aux irrégularités constatées dans le procès-verbal d'infraction en fonction de la nature de celle-ci et des moyens requis pour y remédier.

En pratique, ce délai, déterminé par l'autorité compétente, peut être prolongé pour une durée qui ne peut excéder un an pour tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter (II. de l'article L. 481-1).

B. Possibilité d'assortir la mise en demeure d'une astreinte

6. Si l'arrêté de mise en demeure n'était pas déjà assorti d'une astreinte, et dès lors que l'intéressé ne satisfait pas aux mesures prescrites par la mise en demeure dans le délai prescrit – Ouverture d'une procédure contradictoire avant l'adoption d'un arrêté instituant une astreinte administrative (envoi d'une LRAR invitant l'intéressé à présenter ses observations).

7. **Adoption et notification (par LRAR) d'un arrêté instituant une astreinte journalière.** Conformément au III. de l'article L. 481-1, « L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard ». Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Etant précisé que le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder le plafond de 25 000 €. L'astreinte permet d'assurer l'efficacité de la mise en demeure.

A savoir

L'astreinte peut être prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, le cas échéant prolongé, s'il n'y a pas été satisfait, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations ([CE, 22 décembre 2022, n° 463331](#)).

Précisions sur l'astreinte - [Article L. 481-2](#)

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

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

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

C. Liquidation de l'astreinte

8. Ouverture d'une procédure contradictoire avant l'adoption d'un arrêté (pris sur le fondement des articles L. 481-1 et L. 481-2) prononçant la liquidation de l'astreinte : envoi d'une LRAR invitant l'intéressé à présenter ses observations.

- ✓ Afin de pouvoir justifier le bien-fondé de la liquidation, cette étape doit être précédée d'un procès-verbal constatant que l'infraction est toujours constituée malgré le délai qui a été imparti à l'intéressé.

9. Adoption et notification (par LRAR) d'un arrêté prononçant la liquidation de l'astreinte permettant la mise en recouvrement de celle-ci au bénéfice de la commune.

Conditions pour recouvrer l'astreinte

Le recouvrement de l'astreinte administrative ne peut avoir lieu que si l'astreinte a été préalablement instituée par arrêté ([TA Amiens, 13 février 2024, n° 2102617](#) : en l'espèce, le maire s'était « contenté, en indiquant que la collectivité " se réserv[ait] le droit d'instituer une astreinte journalière maximale de 500€ plafonnée à 25 000€ jusqu'à la complète exécution de la mise en demeure ", de paraphraser les dispositions de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme sans pour autant indiquer précisément le montant de l'astreinte administrative qu'il entendait infliger (...) à l'expiration du délai imparti par la mesure de mise en demeure »).



En conséquence, l'arrêté procédant au recouvrement d'une astreinte administrative qui n'a jamais été prononcée, doit être regardé comme dépourvu de base légale.

D. Consignation

10. Possibilité pour l'autorité compétente, lorsque la mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 est restée sans effet au terme du délai imparti, d'obliger l'intéressé (par arrêté notifié en LRAR) à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites (indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées par ailleurs – [article L. 481-3](#)).

- ✓ Avant l'adoption de cet arrêté, il est conseillé d'engager une procédure contradictoire avec l'intéressé en l'invitant, par LRAR, à présenter ses observations. Parallèlement, afin de pouvoir justifier le bien-fondé de la consignation, cette étape doit être précédée d'un procès-verbal constatant que l'infraction est toujours constituée malgré le délai qui a été imparti à l'intéressé.

E. Hypothèses de démolition

11. L'autorité compétente peut procéder à la démolition complète des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé, aux frais de l'intéressé, après y avoir été autorisée par un jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, dès lors qu'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser les travaux entrepris ou exécutés, en conformité avec les règlements, les obligations ou les prescriptions mentionnées au I de l'article L. 481-1.

- ✓ Le conseil d'Etat a d'ailleurs admis que lorsque l'autorité compétente demande la mise en conformité avec les dispositions dont la méconnaissance a été constatée, celle-ci peut imposer de procéder aux démolitions nécessaires (réponse ministérielle n° 01748 et arrêt n° 463331 précités - liens en pages 4 et 5).

Sources :

- Site Internet [Légifrance](#) - Code de l'urbanisme, Code de procédure pénale, Code général des collectivités territoriales, Code pénal, Code de la sécurité intérieure, Code de relations entre le public et l'administration – Circulaires et instructions - Jurisprudence administrative (arrêts du Conseil d'État) ;
- Site Internet du [Sénat](#) – [Recherche de questions](#), [Base Questions](#) – [Avis n° 398312 sur une lettre rectificative au projet de loi relatif à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique](#), Séance du 5 septembre 2019 ;
- Site Internet [Justice administrative \(Rechercher dans les décisions des juridictions administratives\)](#) - [Tribunal Administratif de Rennes, n° 2200387, Lecture du vendredi 4 octobre 2024](#) ;
- Site Internet de la [Préfecture de la Moselle](#) - [Guide Droit pénal de l'urbanisme à l'usage des maires](#), Direction départementale des territoires, Avril 2017 ;
- Site Internet [Dalloz](#) - [Tribunal administratif d'Amiens - 4ème Chambre, 13 février 2024 / n° 2102617](#) ;
- Site Internet de l'[UME](#) – [Guide des infractions d'urbanisme à l'usage des Maires de l'Essonne pour Lutter contre les constructions illégales](#), Directions des Territoires de l'Essonne, Juillet 2024 ;
- Site Internet de la [Préfecture d'Ille-et-Vilaine](#) - [Modèle d'arrêté d'astreinte au titre de l'article L 481-1 du code de l'urbanisme](#) ;
- Site Internet de la [Préfecture de Vendée](#) - [Guide Les pouvoirs de police de l'urbanisme du maire](#), DDTM de la VENDÉE, Février 2023 ;
- Site Internet [Les Éditions La Vie Communale](#) – [Infractions d'urbanisme. Astreintes et sanctions administratives](#), Source : Procédure, Revue : 1151, Dernière mise à jour : 23/09/2024 - Procédures, Urbanisme, Infractions au droit du sol).

Rédaction : Ludwig AUDOIN, juriste

Annexe I - Les mentions impératives du procès-verbal d'infraction

Acte de procédure, le procès-verbal d'infraction doit respecter plusieurs formalités. Certaines sont dites substantielles car elles peuvent entraîner la nullité de l'acte si elles font défaut.

Éléments formels

Outre un numéro d'identification, le procès-verbal doit mentionner :

- l'identité (nom et prénom) et la qualité de l'agent verbalisateur (il doit être précisé que cet agent est officier de police judiciaire - mention est faite de la prestation de serment et du commissionnement de l'agent) ;
- la date (jour, mois, année), l'heure et le lieu du constat ;
- l'origine de la requête (demande du maire, tournée de surveillance, vérification de la conformité des travaux, signalement, etc.) ;
- le constat doit mentionner le nombre de pages qui le composent ; par ailleurs, la signature du rédacteur qui a personnellement constaté les faits doit y être apposée.

Éléments de contexte

- Les informations relatives à la situation (nom de la commune, localisation précise du lieu où l'infraction a été constatée, l'adresse et les références cadastrales) ;
- l'identité du propriétaire du terrain et son adresse ;
- les nom, prénom et adresse des personnes physiques (ou le siège des personnes morales) à l'origine des travaux ;
- le descriptif des irrégularités constatées (nature, dimension, hauteurs, emprise, surface, etc.) ;
- l'état d'avancement des travaux et leur affectation supposée.

Éléments juridiques

- Les éléments de fond (mention des règles d'urbanisme applicables à la parcelle, énumération des textes qui n'ont pas été respectés, qualification juridique de la ou des infraction(s) constatée(s), référence(s) NATINF).

Pièces jointes - Le procès-verbal de constat peut être accompagné des annexes suivantes

- Planches photographiques numérotées et éventuellement ajout d'une légende explicative ;
- un relevé cadastral ;
- les documents d'urbanisme concernés ;
- un plan des lieux ;
- un extrait du zonage et des règles en vigueur telles qu'elles apparaissent dans le document d'urbanisme applicable ;
- le cas échéant, la décision d'urbanisme concernée ;
- l'autorisation ou le refus de pénétrer sur une propriété privée ;
- toute autre pièce utile.

Annexe II - Modèle d'arrêté de mise en demeure au titre de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 480-1, L. 481-1, L. 481-2 et L. 481-3 ;
 Vu le plan local d'urbanisme approuvé le... (*mentionner la date et les références de la délibération*) ;
 Vu les articles L. 121-1, L. 121-2, L. 122-1 et L. 122-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
 Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le... (*date*) par..., agent verbalisateur habilité et commissionné à cet effet conformément aux articles L. 480-1 et R. 480-3 du d'urbanisme ;
 Vu le courrier valant procédure contradictoire adressé à... (*le contrevenant*) en lettre recommandée avec demande d'avis de réception et notifié le... (*date*), l'invitant à présenter ses observations ;
 Vu le courrier reçu le... (*date*) par lequel... (*le contrevenant*) a formulé ses observations dans le cadre de la procédure contradictoire - (*LE CAS ECHEANT* Vu l'absence d'observations dans le cadre de la procédure contradictoire).

Considérant que... (*le contrevenant*) a procédé à des travaux d'urbanisme en méconnaissance de la réglementation en vigueur à... (*lieu*), consistant en... (*descriptif des travaux*) ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés sans autorisation *OU* ne sont pas conformes à la décision de non opposition / à la déclaration préalable / au permis de construire (*détailler la nature et la consistance de l'infraction*) ;
EVENTUELLEMENT

Considérant que... (*le contrevenant*) fait valoir que... (*reprendre ses observations*) / *OU* Considérant que... (*le contrevenant*) a n'a pas formulé d'observations ;

EN CAS D'OBSERVATIONS Considérant que ces observations ne sont pas de nature à remettre en question ni la matérialité des faits, ni la prise d'un arrêté de mise en demeure au titre de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme ;
 Considérant qu'au regard de la nature de l'infraction constatée (*développer*) et des moyens d'y remédier (*développer*), le délai de mise en conformité peut être fixé à... (*préciser le nombre de jours / mois*) ;

AJOUTER A PROPOS DE L'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 (*développer*).

ARRETE

Article 1 :

... (*le contrevenant*) est mis(e) en demeure :

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

OU

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

Article 2 :

... (*le contrevenant*) devra... (*détailler le plus précisément possible la nature et la consistance des travaux à entreprendre*).

Article 3 (EN CAS D'ASTREINTE) :

... (le contrevenant) sera redevable de la somme de... euros par jour de retard (*500€ au plus*) si à compter du délai imparti par la mise en demeure, il n'a pas été satisfait aux mesures prescrites dans la présente décision.

L'astreinte courra jusqu'à ce que... (*le contrevenant*) ait justifié auprès de l'autorité administrative de l'exécution des opérations nécessaires à la remise en état de la parcelle en cause.

Article 4 :

Le présent arrêté sera notifié à... (*le contrevenant*) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 5 :

Dans le délai de deux mois à compter de la date de notification du présent arrêté, son destinataire peut le contester en présentant un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou en saisissant le tribunal administratif de... (*territorialement compétent*) dans le cadre d'un recours contentieux.

Signature par l'autorité compétente

Copie à M. Le Préfet de département (et éventuellement au Procureur de la République)

Copie au service de la Trésorerie

Ce modèle est inspiré de l'arrêté proposé par la Préfecture d'Ille-et-Vilaine et de l'arrêté proposé par la Préfecture de Vendée (pages 39 et 40 pour ce dernier lien).