

## À quelle date la légalité du refus de faire usage des pouvoirs tirée de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme est-elle appréciée ?

---

Simon Guirriec  
Avocat

Le juge administratif apprécie la légalité du refus du maire de faire usage des pouvoirs qu'il tire de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme à la date de cette décision. En revanche, le tribunal se place à la date de la décision pour apprécier s'il y a lieu d'enjoindre au maire d'en faire usage.

6 janvier 2026

---

La loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique est à l'origine de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, dont la rédaction en vigueur résulte de la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

Ces dispositions permettent au maire, auteur d'un procès-verbal d'infraction constatant la réalisation de travaux ou d'aménagement en méconnaissance d'une autorisation d'urbanisme, d'un document d'urbanisme (lorsqu'ils n'ont pas à être précédés de l'obtention d'une autorisation) ou sans autorisation préalable alors qu'ils y sont soumis, de mettre en demeure l'intéressé soit de régulariser la construction ou l'aménagement, soit de solliciter l'obtention d'une autorisation d'urbanisme de régularisation.

Le maire peut assortir sa mise en demeure d'une amende, dont le montant ne peut excéder 30 000 euros. Il fixe également un délai assorti, le cas échéant, d'une astreinte ne pouvant dépasser 1 000 euros par jour, et 100 000 euros en tout.

### **La mise en demeure de démolir une construction réalisée sans autorisation d'urbanisme préalable**

Le IV de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme précise qu'« *indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque les travaux entrepris et exécutés (...) ont produit des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou*

*pour la santé ou qui se situent hors zones urbaines et lorsque la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente peut procéder d'office à la réalisation des mesures prescrites, aux frais de l'intéressé ».*

Le législateur précise qu'à défaut de moyen technique susceptible de régulariser lesdits travaux, « l'autorité compétente peut procéder à la démolition complète des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé ou qui se situent hors zones urbaines, 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 ».

## **Un délai de prescription aligné sur le constat de l'infraction**

Le Conseil d'État a précisé que les pouvoirs que le maire tire de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme peuvent être mis en œuvre dans un délai de six années suivant la date à laquelle l'infraction d'urbanisme a été commise.

En effet, bien que ces pouvoirs puissent être mis en œuvre « indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée », ils nécessitent toutefois l'établissement d'un procès-verbal d'infraction. Il y avait donc lieu d'aligner le délai dans lequel ils peuvent être exercés sur celui de l'action publique, prescrit à l'article 8 du code de procédure pénale.

## **Le contrôle exercé sur le refus du maire d'exercer les pouvoirs qu'il tire de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme**

L'article L. 481-1 du code de l'urbanisme précise que le maire « peut » faire usage des pouvoirs qu'il édicte. Toutefois, s'il est invité à le faire par un tiers intéressé, ce dernier a la faculté de contester son refus devant le juge administratif.

1. Saisi d'un recours en ce sens, le tribunal apprécie la légalité du refus à la date de la décision contestée. Ainsi, et par exemple, le refus opposé par le maire de faire usage de ces pouvoirs alors que des travaux, contraires à un document d'urbanisme, étaient exécutés conformément à une autorisation d'urbanisme fût-elle illégale est, à la date du refus, légal.
2. En revanche, le juge administratif saisi de conclusions tendant à ce qu'il enjoigne au maire de faire usage des pouvoirs qu'il tire de ces dispositions se place, pour apprécier l'opportunité d'une telle injonction, à la date de sa décision. Aussi, si le maire a illégalement refusé de faire usage des pouvoirs qu'il tient de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme au sujet d'une construction ultérieurement autorisée, le juge administratif rejettera les conclusions aux fins d'injonction.

Tels sont les deux apports de la décision CE, 30 déc. 2025, n° 502194, Tab.

**Simon Guirriec** — Avocat