

Le maire est tenu, dès qu'il a connaissance d'une infraction au code de l'urbanisme, de dresser un procès-verbal conformément à l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme et de le transmettre sans délai au Procureur de la République.

Le maire peut, dès le constat de l'infraction, mobiliser le levier incitatif des astreintes administratives, pour contraindre le mis en cause à régulariser la situation sans attendre l'issue de la procédure pénale, soit par la mise en conformité de la construction, soit, lorsque les règles d'urbanisme le permettent, par l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Les astreintes administratives



Dans quel cas utiliser cette procédure ?

Lorsqu'un procès-verbal d'infraction a été dressé pour des travaux entrepris ou exécutés :

- en méconnaissance des obligations imposées par les documents et règlements d'urbanisme ou
- en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable

afin que le mis en cause soit incité à :

- soit procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée,
- soit déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

Qui ?

Sa mise en oeuvre relève de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations individuelles d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, etc.) à savoir le maire, le président de l'EPCI ou le préfet (communes au RNU historique).

Comment ?

- Procès-verbal d'infraction (à transmettre sans délai au parquet).
- Procédure contradictoire avant mise en demeure.
- Mise en demeure avec délai adapté à la situation.
- En cas de non-exécution à l'issue de ce délai, nouveau contradictoire.
- Arrêté motivé prononçant l'astreinte, d'un montant adapté à la situation et ne dépassant pas 500 euros par jour et 25 000 euros au total.
- Notification de l'arrêté.
- Liquidation trimestrielle et recouvrement comme les autres produits communaux ou de l'EPCI. Une exonération peut être décidée si la non-exécution est due à des circonstances extérieures au mis en cause.

Avantages

La procédure des astreintes administratives nécessite au préalable un procès-verbal d'infraction, à transmettre au parquet. Ainsi, la procédure pénale va se dérouler en parallèle.

Toutefois, ces nouvelles dispositions permettent au maire ou au président de l'EPCI de disposer d'un levier incitatif, mobilisable dans un délai court pour contraindre le mis en cause à régulariser sa situation sans attendre l'achèvement de la procédure pénale ou la mise en oeuvre d'une procédure au civil.

préconisations

A défaut de jurisprudence sur le sujet, il serait prudent de ne pas mettre en oeuvre un tel dispositif si les faits ont été commis il y a plus de six ans, en cohérence avec le délai encadrant le droit de visite et de communication dans le cadre de la police administrative de l'urbanisme (article L. 461-1 du CU). Concernant le montant de l'astreinte, la définition d'un barème par le conseil municipal ou le conseil communautaire devrait être envisagée pour assurer une égalité de traitement pour des constructions ou installations placées dans la même situation, peut-être toutefois sur la base de fourchettes. En effet, l'article L. 481-1 du CU indique que le montant de l'astreinte est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la nonexécution, avec un montant maximal de 500 € par jour de retard.