

1

**La mise en demeure avec astreintes administratives(L.481-1 du CU) :**

En plus du procès-verbal constatant l'infraction, qui débouche, lui, sur des sanctions pénales, la personne qui a fait des travaux sans respecter les règles d'urbanisme encourt une mise en demeure assortie d'une astreinte administrative.

Cette nouvelle disposition permet aux élu(e)s de disposer d'un levier incitatif pour contraindre le mis en cause à régulariser sa situation sans attendre l'achèvement de la procédure pénale .

Le maire ou le président d'EPCI peut, une fois le procès-verbal d'infraction établi en vertu de l'article L.480-1 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure la personne responsable d'une infraction d'urbanisme de régulariser la situation, et les opérations nécessaires à cette mise en conformité dans un délai apprécié par les services instructeurs en fonction de la nature de l'infraction et des moyens d'y remédier.

Procédure de mise en place de la mise en demeure :

- phase 1 : courrier préalable à la mise en demeure ;
- phase 2 : arrêté de mise en demeure .

2

**L'astreinte administrative (L.481-2 du CU)**

Le montant de l'astreinte peut aller jusqu'à 500 € par jour de retard, modulable en fonction des travaux et de l'impact suscité par leur non-exécution, sans pouvoir excéder toutefois un plafond total de 25 000 €.

Procédure de mise en place de l'astreinte administrative :

- courrier préalable à la liquidation de l'astreinte administrative ;
- arrêté de liquidation de l'astreinte administrative ;

L'arrêté devra être motivé afin de justifier le montant appliqué (nature de l'infraction, importance des travaux de régularisation, la gravité de l'atteinte...). Il devra également rappeler que l'astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la remise en état de la parcelle en cause.

Le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu.

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.

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 (article L.481-2 du code de l'urbanisme).