

COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES**N° 26/07/2.3****SEANCE DU 20 JUILLET 2026**
L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE VINGT JUILLET à 18 HEURES

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTES	ABSENT
33	28	5	0

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Laetitia QUILICI, Michel THUILIER, Dominique RIGHI, Carine GINZAC, Michel OLLAGNIER, Didier MARTINA-FIESCHI, Jean LAYOLO, Nadine ALESSI, Annick BUISSON-ETIENNE, Jean-Louis PIERACCINI, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Marie-Dominique GABRIELLI, Philippe CASTILLO, Catherine MAGADDINO, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN-DEROSES, Julien ROCCHIA, Benoit ADET, Anaïs HATRET, Yann MARTEL, Yannick RIOU, Muriel BOVIS, Rémi CARMAGNOLE, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO

REPRESENTES :

Delphine GROSSO représentée par M. Le Maire, Robert BENEVENTI
Brigitte CREVET représentée par Laetitia QUILICI
Nathalie PESCHARD-LAUZIERE représentée par Carine GINZAC
Valérie MASSENET représentée par Didier MARTINA-FIESCHI
Ombeline LOMPRES représentée par Michel THUILIER

Secrétaire de séance : Yann MARTEL

VOTE :**UNANIMITE** : OUI**POUR** :**CONTRE** :**ABSTENTION** :**OBJET : Mise à jour des astreintes financières relatives aux infractions d'urbanisme**

Madame Laetitia QUILICI, 1^{ère} adjointe au Maire rappelle que, par délibération du 19 septembre 2022, le Conseil Municipal a décidé de mettre en place des astreintes financières pour les infractions d'urbanisme.

Conçu en 2019 comme un complément à la répression pénale des infractions d'urbanisme, l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme, permet aux maires d'agir dès l'établissement du procès-verbal pour contraindre l'administré dans le cadre d'une procédure contradictoire, à se conformer aux règles qui lui sont opposables. Le dispositif repose sur la possibilité de mettre en demeure le contrevenant de procéder, le cas échéant sous astreinte, soit à une régularisation administrative, soit à une mise en conformité des travaux pouvant aller jusqu'à leur démolition.

Pour rendre cette mise en demeure plus crédible, l'article 26 de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 :



- Crée une amende administrative d'un montant maximal de 30.000€. Celle-ci peut être infligée dès le stade de la mise en demeure ou lorsque l'intéressé n'a pas satisfait aux obligations prescrites par la mise en demeure dans le délai qui lui était imparti
- Relève de 500 à 1000€ par jour de retard le montant journalier de l'astreinte qui peut accompagner la mise en demeure ou être prononcée, après avoir recueilli les observations qu'elle prévoit
- Porte le plafond de cette astreinte de 25.000€ à 100.000€

Il est proposé au conseil municipal de modifier la délibération du 23 septembre 2024 pour mettre à jour le tableau des astreintes. Cette actualisation vise à mieux adapter le montant des amendes et des astreintes à la gravité et aux caractéristiques des infractions constatées.

Le tableau proposé recense un certain nombre de critères, répartis en trois catégories :

- Les critères liés aux autorisations d'urbanisme et aux défauts administratifs (absence d'une autorisation d'urbanisme, non-respect d'une autorisation obtenue, ...),
- Les critères liés à une protection (Espace Boisé Classé, Espace Vert Protégé, Servitude d'Utilité Publique, ...),
- Les critères liés à un risque pour la sécurité publique (absence de défense incendie conforme, risque d'inondation, ...), à la perception d'un profit financier (logement loué, ...) et au principe de « récidive » (travaux poursuivis malgré au moins une première alerte, ...).

Une même infraction peut être caractérisée par plusieurs critères. À chacun de ces critères correspond un montant d'amende et un montant d'astreinte. Les montants sont cumulés afin de déterminer l'amende et l'astreinte applicables, dans le respect des plafonds prévus par le Code de l'urbanisme.

À titre d'exemple, des travaux soumis à déclaration préalable ont été réalisés sans autorisation. Ils ne sont pas régularisables et sont situés en zone N. Cette infraction répond à trois critères du tableau, conduisant à une amende de 5 000 € et à une astreinte de 125 € par jour.

Il est rappelé au conseil municipal que ces astreintes administratives ne seront utilisées qu'en dernier ressort lorsque les démarches amiables ne fonctionnent pas.

Par conséquent, le tableau des astreintes est modifié comme suit :



TABLEAU DES ASTREINTES

	amende	astreinte
Les travaux étaient soumis à déclaration préalable	500 €	12,5 €
Les travaux étaient soumis à permis de construire / permis d'aménager	1 500 €	37,5 €
Les travaux sont régularisables	500 €	12,5 €
Les travaux ne sont pas régularisables	2 000 €	50,0 €
Les travaux se situent en zone U/ UA	1 500 €	37,5 €
Les travaux se situent en zone N/A	2 500 €	62,5 €
Une autorisation d'urbanisme a été déposée	500 €	12,5 €
Aucune autorisation d'urbanisme n'a été déposée	2 500 €	62,5 €
Non respect d'une autorisation d'urbanisme obtenue	1 000 €	25,0 €
Les travaux sont de nature à porter atteinte à R 112-2	4 000 €	100,0 €
Les travaux sont impactés par un Plan de Prévention des risques	4 000 €	100,0 €
Les travaux permettent de percevoir un profit financier	3 000 €	75,0 €
Les travaux ont permis de créer un logement	3 500 €	87,5 €
Créer un logement loué	3 700 €	92,5 €
Récidive	5 000 €	125,0 €
Les travaux ont avancé, malgré une première alerte	4 500 €	112,5 €
Les travaux ont fait l'objet d'un Arrêt Interruptif de Travaux	4 500 €	112,5 €
Les travaux sont impactés par une Servitude d'Utilité Publique	3 500 €	87,5 €
Les travaux sont réalisés dans un Espace Boisé Classé	3 500 €	87,5 €
Les travaux sont réalisés dans un Espace Vert Protégé	2 500 €	62,5 €

L'ASSEMBLEE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme,

VU la loi Huwart du 26 novembre 2025

VU la délibération n°24/09/2.1 de la commune concernant la mise à jour des astreintes financières relatives aux infractions d'urbanisme,



OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

1. DECIDE de modifier le tableau des astreintes financières et des amendes en cas d'infractions au Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessus.
2. EMET un avis favorable sur le montant des astreintes financières et des amendes telles que présentées.
3. AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

LE MAIRE
Robert BENEVENTI



Le ou la secrétaire
de séance

