



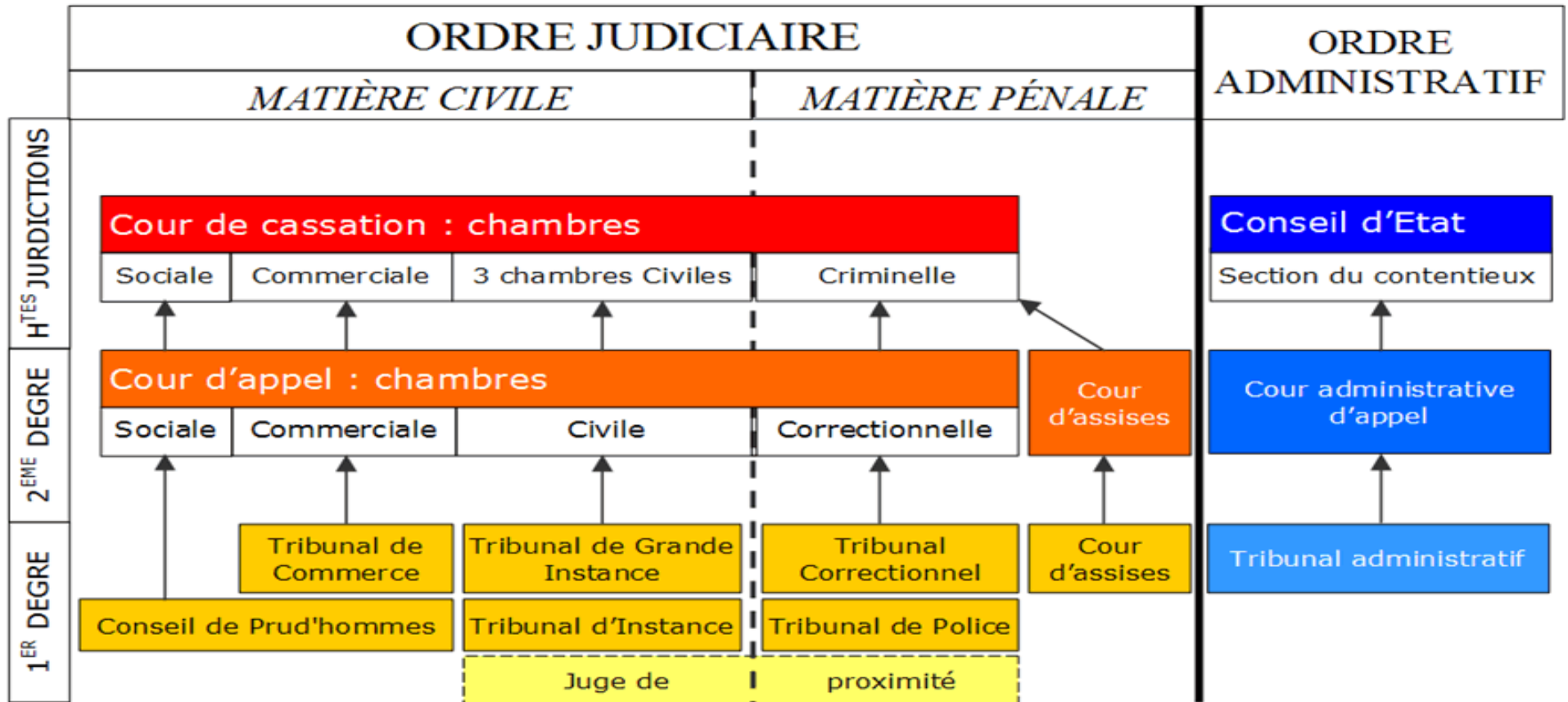
# La police de l'urbanisme et sa supervision

- . Association départementale des Maires et Présidents de communautés de l'Aveyron.
  - . Pool Juridique de la direction départementale des territoires de l'Aveyron
-



# La justice en France

## ORGANISATION JURIDICTIONNELLE NATIONALE FRANCAISE



# Rappel du champ d'intervention de l'administration



## Article 40 du code de procédure pénale

**« Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs »**

---

# Rappel du champ d'intervention de l'administration



## article L480-1 du code de l'urbanisme

**« lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'EPCI, ont connaissance d'une infraction d'urbanisme, ils sont tenus d'en faire dresser procès verbal. »**

**L'inaction d'agents ou d'autorités publics informés d'une infraction peut engager la responsabilité de l'administration, si cette infraction génère un préjudice pour une personne.**

---



## **Le contexte**

**Elle consiste à vérifier in situ la réalisation de travaux et à verbaliser le cas échéant les constructions réalisées sans demande d'autorisation ou en infraction avec l'autorisation délivrée.**

**Des fonctionnaires assermentés et commissionnés dressent procès-verbal et le transmettent au ministère public.**

---



# Le contexte

Les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont accomplis au nom de l'État.

Quand l'instruction des actes ADS n'incombe pas à l'État, celui-ci doit se positionner sur un contrôle de second rang.

## Le contrôle de supervision :

- s'assure de l'effectivité de la police de l'urbanisme exercée par les collectivités locales
  - priorise les zones à risques ou à enjeux (zones littorales et de montagne, zones patrimoniales d'un point de vue notamment paysager et environnemental).
-



# Le contexte

**La situation impose une véritable stratégie sous l'autorité des préfets et des procureurs pour lutter contre les phénomènes des constructions illégales.**

**Pour ce faire, la DDT doit se doter de plans d'actions adaptés (coordination avec les procureurs notamment).**

---

# La mission de supervision de la police de l'urbanisme



**L'objectif est de garantir que les mêmes règles s'appliquent sur le territoire français, patrimoine commun de la Nation.**

**En application de l'article L.480-1-al.3 du code de l'urbanisme,**

**« 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. »**

---



# La mission de supervision de la police de l'urbanisme



Dans l'exercice des attributions qui lui sont reconnues par le code de l'urbanisme en matière pénale, le maire agit au nom de l'État.

L'autorité administrative doit également prendre, le cas échéant, toute mesure conservatoire d'interruption des travaux, dans les conditions fixées par l'article L.480-2 du même code. Ainsi, les obligations imposées aux maires s'imposent également aux autres autorités de l'État et leur inaction éventuelle engage la responsabilité de l'État.

---

# La mission de supervision de la police de l'urbanisme



## En conclusion :

- la police de l'urbanisme est une mission exercée par le maire en concertation avec les services de l'État,
- même quand c'est le maire qui agit, il représente l'État,
- en cas d'inaction, le préfet doit intervenir car la responsabilité de l'État est engagée.

Ces 3 points sont importants car ils légitiment l'intervention des services de l'État en tant que « superviseur » de la police de l'urbanisme exercée par les collectivités

---

# La mission de supervision de la police de l'urbanisme



**L'action de l'État et des collectivités territoriales doit tendre à assurer la cohérence entre :**

- l'élaboration de la règle de droit, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme,
  - l'application du droit des sols aux actes et autorisations individuelles,
  - et la sanction par la mise en œuvre des dispositions pénales du code de l'urbanisme.
-

# La mission de supervision de la police de l'urbanisme



**Les plans d'actions sont la déclinaison locale de la stratégie départementale en matière de contentieux pénal de l'urbanisme.**

**Ils doivent être compatibles avec elle et surtout apporter plus de précisions avec la désignation de secteurs à enjeux :**

- **Dans ces secteurs, les services de la collectivité sont invités à contrôler les travaux.**
  - **En cas de défaillance, les services de l'État interviendront après avoir informé les services de la collectivité.**
-

# La mission de supervision de la police de l'urbanisme



échelle communale



Les plans d'actions → échelle EPCI

↘ échelle service instructeur

(apparaît la plus pertinente : économie de moyens, vision élargie du territoire, unicité de la politique à plus grande échelle ...)

---

# La mission de supervision de la police de l'urbanisme



Les services de l'État se positionneront en conseil et en assistance auprès des communes (accompagnement, transmissions de documents types, vérifications des documents rédigés,...) mais la commune restera le pilote de l'action.

---

# La mission de supervision de la police de l'urbanisme



**Cette mission peut être décomposée en deux parties :**

**a) Élaboration et mise en œuvre d'un plan d'action :**

- **rappel aux élus de leur responsabilité en matière de police de l'urbanisme**
  - **proposition aux élus concernés d'une stratégie d'intervention adaptée aux enjeux du territoire**
  - **réalisation d'un bilan à destination des élus, du préfet et du procureur de la République et comportant en annexe :**
    - **une cartographie pour localiser les secteurs à enjeux et les contrôles effectués**
    - **un tableau de suivi des contrôles effectués et des suites données**
-

# La mission de supervision de la police de l'urbanisme



## **b) Mise en œuvre effective de la police**

- **Verbalisation de toutes les infractions de fond connues (par les collectivités ou la DDT le cas échéant)**
  - **Assistance permanente aux collectivités et aux Parquets**
-



# Stratégie pour la mise en place de la supervision de la police de l'urbanisme



- 1) Définir les enjeux et élaborer une stratégie départementale en matière d'Urbanisme Pénal : fait en juillet 2016**
  - 2) Signature d'un protocole entre le Procureur de la République, le Préfet et la Direction Départementale des Territoires : validation par le Parquet le 03 avril 2017.**
  - 3) Sensibilisation des élus à la police de l'urbanisme, rôle des élus, présentation des enjeux définis à l'échelle départementale**
  - 4) Élaboration d'un plan d'action avec les collectivités**
  - 5) Accompagnement des collectivités lors des premières constatations**
-

# Stratégie pour la mise en place de la supervision de la police de l'urbanisme



- 6) Réunions de suivi de la mise en œuvre du plan d'action de la police de l'urbanisme**
  - 7) Élaboration d'un bilan annuel**
  - 8) Proposition de pistes d'amélioration suite au bilan annuel**
  - 9) Verbalisation des infractions non traitées par les collectivités**
  - 10) Assistance permanente aux collectivités et aux Parquets**
-

# Identifier les secteurs à enjeux sur un territoire



**Le choix des périmètres d'intervention renforcée inscrits dans les plans d'action s'appuiera sur une analyse des enjeux du territoire.**

**L'analyse des secteurs à enjeux doit être examinée à l'échelle du département et à l'échelle de la commune.**

**Le rôle de l'État est de veiller à la prise en compte des enjeux définis à l'échelle départementale pour la mise en œuvre de la police communale.**

---

# Identifier les secteurs à enjeux sur un territoire



**Pour définir ces périmètres d'intervention, il est nécessaire :**

- d'inscrire la démarche dans le respect des enjeux nationaux
  - de recenser les secteurs sensibles
  - d'identifier les enjeux du territoire communal
-

# Les enjeux de la mise en œuvre de la police de l'urbanisme



**Pour mettre en œuvre la police de l'urbanisme, il convient également de prendre en compte différents aspects :**

- **Aspects urbanistiques**

- **Prise en compte de la gravité de l'infraction : son importance, sa localisation, son impact sur l'environnement, ...**

**Le laxisme encourage la multiplication des infractions**

- **Aspects juridiques**

- **Obligation de constater les infractions pour assurer l'équité entre les citoyens**



# Les enjeux de la mise en œuvre de la police de l'urbanisme



- **Aspects sociologiques**

- **L'inaction encourage le non-respect des procédures et des réglementations**

**Mise en cause de la crédibilité de l'action publique et de l'intérêt des procédures**



# Sensibilisation et accompagnement des collectivités



Dans le cadre de la supervision, l'État (DDT) doit :

- S'assurer de l'effectivité de la police de l'urbanisme exercée par les collectivités locales.
  - Accompagner les collectivités dans l'élaboration de leur plan d'action.
  - Assurer une assistance juridique des agents de la commune ou de l'EPCI en charge de la police.
-

# Sensibilisation et accompagnement des collectivités



**Cette assistance juridique, se traduira notamment par :**

- **la transmission de documents types, la vérification des documents produits, notamment les procès-verbaux**
  - **des actions de formation et d'animation**
- Accompagner les services de la commune lors des premiers constats et aidera à la rédaction des PV.**
-



# Sensibilisation et accompagnement des collectivités



**L'organisation mise en place avec le Parquet de Rodez :**

**. le PV et ses annexes seront transmis sous forme dématérialisée à l'adresse suivante :**

**[cep.ttr.pr.tgi-rodez@justice.fr](mailto:cep.ttr.pr.tgi-rodez@justice.fr)**

**Avec identification : URBANISME-mairie de-nom du mis en cause**

---

# Sensibilisation et accompagnement des collectivités



**L'organisation mise en place avec le Parquet de Rodez :**

**. les éléments sont transférés au PJ de la DDT pour piloter avec la collectivité la procédure administrative.**

**. au terme de cette procédure la DDT transmet l'intégralité du dossier au Parquet avec son avis sur les suites à donner.**

---

# Liquidation systématique des amendes fiscales



La liquidation systématique des amendes fiscales :

- . Permet d'assurer la proportionnalité entre l'infraction constatée et la sanction fiscale et ce quel que soit le résultat du jugement
  - . L'exemplarité de la sanction est un gage de la réussite de cette politique publique
-

# Réaliser un bilan annuel par la DDT avec l'appui des collectivités



**Pour assurer un suivi régulier et impliquer tous les acteurs**

**Ce bilan pourrait au minimum comporter les points suivants**

**Concernant les plans d'actions :**

- **Nombre de plans d'actions établis ? Avec une commune ? Avec un regroupement de communes ?**
  - **Nombre de plans d'actions en cours de signature ?**
-



# Réaliser un bilan annuel

## Concernant les infractions par plans d'actions par exemple:

- Nb de PV dressés par la collectivité / service de l'État
  - Nb de PV dressés pour lesquels les services de l'État se sont substitués aux services de la collectivité
  - Nb de PV transmis au parquet
  - Nb de PV transmis au parquet pour lesquels des poursuites ont été engagées
  - Nb de PV transmis au parquet classés sans suite
  - Nb de régularisations
  - Nb d'affaires audiencées
-

# Réaliser un bilan annuel



## Prévoir un bilan financier :

- **Montant des taxes et amendes fiscales liquidées suite à un PV**
- **Montant des amendes pénales prononcées**
- **Montant des astreintes liquidées**

**Pour chaque item, dans la mesure du possible, il est souhaitable de fournir le résultat de l'année précédente.**

**Ce bilan sera transmis au préfet**

---

# Proposition de pistes d'amélioration en tenant compte des résultats du bilan annuel



- Identifier les points de blocage pour parvenir à une plus grande fluidité de la chaîne
  - Identifier et former des agents en charge de la police et de sa supervision
-



# Appui de la DDT

- information des élus à l'aide de trois réunions;
  - formation des agents verbalisateurs (2 sessions) ;
  - élaboration d'un guide à l'attention des maires (remis à toutes les collectivités et présent sur le site ADM) ;
  - ratification d'une charte (Procureur, Préfet, Pdt ADM ...);
  - diffusion en partenariat avec SMICA d'un outil informatique.
-





# Astreinte administrative

- . **nouvel outil à disposition des communes ;**
  - . **issu de la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 (engagement et proximité).**
  - . **mesures codifiées aux articles L481-1 et suivants du code de l'urbanisme.**
  - . **dispositif calqué sur d'autres polices.**
-



# Astreinte administrative

**Nouvelles mesures destinées à renforcer l'application du droit de l'urbanisme, afin d'obtenir rapidement une régularisation en cas d'infraction au code de l'urbanisme et de mieux assurer l'effectivité du droit de l'urbanisme sans attendre l'intervention d'un jugement du tribunal correctionnel.**

---



# Astreinte administrative

- **établissement et transmission du PV ;**
  - **information du mis en cause de l'intervention prochaine d'une mise en demeure et invitation à formuler ses observations dans un délai très bref ;**
  - **mise en demeure de la personne responsable de l'infraction de régulariser en précisant les opérations nécessaires à cette mise en conformité ;**
-



# Astreinte administrative

- la mise en demeure peut être assortie d'un montant maximal par jour de retard passé le délai octroyé ;
  - l'astreinte peut également être prononcée ultérieurement ;
  - le délai octroyé et le montant de l'astreinte prennent en compte la nature de l'infraction, l'importance des travaux de régularisation.
-



# Astreinte administrative

- . L'autre possibilité offerte par la loi (article L481-3 du code de l'urbanisme) est l'obligation pouvant être faite au mis en cause de consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalente au montant des travaux de mise en conformité à réaliser.**
  - . La somme est restituée au fur et à mesure de l'avancée des travaux de régularisation.**
-

# Police des immeubles

## Focus sur le péril



- . L'ordonnance du 16 septembre 2020 complétée par un décret du 24 décembre 2020 a procédé à la refonte des polices administratives de lutte contre l'habitat indigne : désormais il s'agit d'une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations.**
  - . Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021.**
-

# Police des immeubles

## Focus sur le péril



- . Le péril relève des articles L et R511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.**
  - . Objectif : protéger la sécurité et la santé des personnes.**
  - . Le péril est présent au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L511-2.**
  - . L'autorité compétente est le maire**
-

# Police des immeubles

## Focus sur le péril



### Procédure hors cas d'urgence :

- toute personne ayant connaissance d'une situation de péril la signale à l'autorité compétente ;
  - l'autorité compétente peut faire procéder à toute visite pour évaluer les risques (uniquement entre 6h et 21H s'il s'agit d'une habitation);
  - préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'AC peut demander au TA la désignation d'un expert ;
-



# Police des immeubles

## Focus sur le péril



- l'arrêté est précédé d'une procédure contradictoire.
  - l'arrêté prescrit par l'arrêté la réalisation dans le délai qu'elle fixe (mini 1 mois) les mesures nécessitées par les circonstances.
  - l'arrêté est notifié à la personne tenue de réaliser les travaux.
-

# Police des immeubles

## Focus sur le péril



### Exécution des travaux :

- l'AC constate la réalisation des mesures prescrites et prononce la mainlevée de l'arrêté.
  - les travaux n'ont pas été réalisés : la personne est redevable d'une astreinte maximale de 1000€ par jour de retard fixé par un nouvel arrêté.
  - l'AC peut faire procéder d'office à l'exécution des travaux aux frais du propriétaire.
-

# Police des immeubles

## Focus sur le péril



### Procédure d'urgence.

- en cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport, l'AC ordonne les mesures indispensables et fixe un délai.
  - pas de procédure contradictoire préalable.
  - s'il n'existe pas d'autre solution l'AC peut faire procéder à la démolition autorisée par jugement du TJ.
-

# Police des immeubles

## Focus sur le péril



- si les mesures prescrites n'ont pas été réalisées dans le délai, l'AC les fait exécuter d'office **aux frais du propriétaire.**
  - si elles ont été exécutées l'AC en prend acte et prononce la mainlevée de l'arrêté.
-



**FIN**

**Merci de votre attention**

---