

CHARTRE DE LA POLICE DE L' URBANISME

Charte du 20 février 2019



Entre :

- la préfète du département de l'Aveyron ;
- l'association départementale des maires et des présidents de Communautés de l'Aveyron ;
- le conseil départemental de l'Aveyron ;
- le procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de Rodez ;
- la caisse d'allocation familiale (relogement) ;
- les directions départementales des entreprises Enedis / GRDF et Orange (en raison des obligations d'information leur incombant en cas de demande de raccordement) ;
- la direction départementale des finances publiques ;
- l'agence régionale de santé ;
- l'agence française pour la biodiversité ;
- la gendarmerie ;
- la police ;
- la chambre d'agriculture ;
- la société d'aménagement foncier et de l'établissement rural.

Préambule

La police de l'urbanisme est une action consistant à lutter contre le phénomène de constructions illégales ou non conformes à des autorisations d'urbanisme délivrées. Ce phénomène peut revêtir des formes très diverses : cabanons et autres constructions précaires, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs indûment implantés, pavillons, villas voire véritables « maisons d'architecte ».

Les enjeux de la police de l'urbanisme sont multiples :

- enjeux sociaux mais également enjeux d'hygiène et de salubrité lorsque la construction illégale est la conséquence (au moins pour une part) de l'absence de logements financièrement accessibles et qu'elle se traduit alors par la relégation des familles et l'absence de raccordement au réseau d'eau potable ;
- enjeux de sécurité tenant à l'exposition plus fréquente des zones « construites illégalement » à de forts risques naturels (inondation, incendie de forêt, mouvements de terrains ...) conjugués à l'éloignement des secours ;
- enjeux environnementaux mais aussi économiques avec le déversement des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et les atteintes au paysage, la dégradation de l'image du département ;
- enjeux touristiques ;
- enjeux financiers : les constructions illégales représentent de multiples coûts pour la collectivité (non perception des taxes, collecte des déchets et autres équipements et services de proximité) ;
- égalité de traitement des citoyens.

A l'automne 2017, les collectivités ont été informées de leur rôle en matière de police de l'urbanisme, et la contribution des services de l'Etat en matière de supervision de cette procédure a été portée à leur connaissance. Une stratégie départementale a été validée par M. le préfet de l'Aveyron en juillet 2016, et avalisée par M. le procureur de la République en avril 2017. L'action propre des collectivités s'inscrit dans le cadre d'une action concertée, coordonnée avec les services de l'Etat et le Parquet, seule façon d'intervenir efficacement et utilement au regard des enjeux précités.

La présente charte vise à matérialiser les engagements que l'Etat et les collectivités jugent nécessaires de prendre pour enrayer le développement de constructions illicites, mettre fin aux ouvrages précaires et vulnérables, identifier les situations de précarité sociale, prévenir les atteintes à l'environnement et, progressivement, y porter remède.

Principes

- concertation renforcée entre toutes les institutions concernées ;
- implication étroite, directe et suivie des communes dans la verbalisation ;
- poursuites correctionnelles concentrées sur les infractions les plus graves et où les enjeux sont les plus forts ;
- pour les petites infractions, réponses graduées.

Rôle du Préfet : garantir l'engagement des services de l'Etat pour:

1 – communiquer régulièrement :

Faire connaître au public comme aux professionnels (notaires, agents immobiliers, marchands de matériaux), par voie de presse ou en réunion publique, les sanctions encourues en cas de construction, aménagements, remblais sans autorisation.

2 – soutenir l'action des communes et sa cohérence :

a) en aidant les collectivités à élaborer des plans de contrôle (décrits lors des réunions de présentation de la supervision de la police de l'urbanisme à l'automne 2017) ;

b) en animant le réseau de la police de l'urbanisme par des actions régulières de formation et de coordination associant les services de l'Etat et les services communaux ;

c) en rendant compte aux partenaires (Parquet, collectivités) du bilan des plans élaborés et des infractions relevées ainsi que des suites données ;

d) en apportant le conseil et le soutien opérationnel des services de l'Etat chaque fois que c'est nécessaire, en raison de la gravité de l'infraction ou de la personnalité des auteurs – par exemple par la pose de scellés ou la saisie des matériels et matériaux (en cas de continuation des travaux malgré un arrêté interruptif de travaux), ou par la mise en œuvre d'une démolition d'office (en cas d'opposition persistante à l'exécution d'une condamnation à démolir).

e) en recouvrant la fiscalité et l'amende fiscale.

3 – contribuer à la rapidité des procès comme à l'exécution des sanctions :

a) en s'impliquant dans les meilleurs délais dans toutes les procédures contentieuses signalées par le Parquet (réponses diligentes aux soit-transmis) ;

b) en veillant à la complète exécution des jugements :

- par la liquidation diligente des astreintes au profit des communes ;
- par l'inscription des jugements au fichier des hypothèques ;
- par les démolitions d'office, le cas échéant.

c) en vérifiant, en fonction des informations communiquées par les collectivités, l'inscription au rôle de l'impôt foncier des propriétés irrégulièrement bâties et, le cas échéant, en mettant à jour le rôle.

4 – prendre en compte les difficultés de logement détectées :

a) en veillant au respect du droit au logement des personnes et des foyers défavorisés ;

b) en veillant à la mobilisation des outils réglementaires existants pour soutenir les solutions de relogement, dans le cadre des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Rôle des collectivités

Les communes et les intercommunalités s'engagent à :

1 – communiquer, prévenir et informer :

- a) en élaborant un plan de contrôle ⁽¹⁾ et en identifiant un correspondant, interlocuteur des autres partenaires ;
- b) en assurant une veille dans l'instruction des actes d'urbanisme pour identifier d'éventuelles dérives vers le phénomène de constructions illicites ;
- c) en faisant connaître au public, par tout moyen local, les sanctions en cas de construction sans autorisation ;
- d) en faisant parvenir aux acquéreurs et aux notaires, par lettre adressée avec accusé de réception à l'occasion de chaque déclaration d'intention d'aliéner, la confirmation du zonage et des règles d'urbanisme applicables susceptibles de limiter ou interdire le stationnement de caravane, les changements de destination ou les travaux d'extension ou de construction éventuellement envisagés ;
- e) en collaborant avec le Conseil Départemental pour favoriser la délimitation de zones et l'institution de droits de préemption sur les espaces naturels sensibles.

(1) L'objectif du plan de contrôle est en premier lieu de déterminer les sites à enjeux prioritaires sur le territoire communal (zone à risques, secteurs protégés [sites, bâtiments historiques ...], espaces protégés [natura 2000, entrées de villes, ZNIEFF], zones agricoles et naturelles). A l'intérieur de ces zones développer une politique de contrôle en relevant toutes les constructions dépourvues d'autorisation.

2 - « patrouiller » fréquemment :

en adaptant les moyens communaux (véhicules, agents assermentés ...) mis au service de la vigilance publique sur le terrain.

3 – verbaliser sans délai, convoquer, mettre en demeure :

en mettant en œuvre les principes définis pour une intervention pénale rapide, différenciée selon la gravité à savoir :

. pour les situations susceptibles de régularisation, lorsqu'une infraction est constatée conformément à l'article L480-1 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente transmettra sans délai le procès-verbal sur la boîte mail suivante sec.pr.tgi-rodez@justice.fr. Le mis en cause sera mis en demeure de régulariser (soit par la remise en état des lieux ou démolition, soit par obtention d'une autorisation).

Dans un délai de six mois, le parquet sera avisé, selon la même modalité, de l'effectivité ou non de la régularisation.

. pour les situations non susceptibles de régularisation (construction en zone prohibée par exemple) verbalisation, transmission au parquet selon le même procédé, convocation du contrevenant et prise simultanée d'un arrêté interruptif de travaux. En cas de continuation des travaux, établissement d'un nouveau procès-verbal, à transmettre au parquet ainsi qu'aux forces de l'ordre compétentes.

4 – sanctionner directement :

- a) en transmettant rapidement le PV aux services de la DDT pour la mise en recouvrement de la fiscalité ;
- b) en s'opposant au raccordement définitif des constructions irrégulières à tous les réseaux, en particulier eau, électricité et téléphone.

5 – prendre en compte les difficultés de logement nouvellement détectées :

- a) en identifiant les personnes résidant dans les constructions irrégulières, puis en les prévenant que la collectivité va informer les services sociaux idoines (Conseil Départemental, MSA, CAF), ;
- b) en mobilisant les outils disponibles (emplacements réservés, préemption ...) dans le cadre des plans locaux d'urbanisme, pour développer une offre de logements adaptés et financièrement accessibles, en cohérence, le cas échéant, avec les objectifs du programme local de l'habitat.

6 – contribuer à la cohérence de l'action publique.

- a) en signalant explicitement aux services de l'Etat les infractions les plus graves qui nécessitent leur renfort, en raison notamment de leur gravité ou de la personnalité des auteurs présumés ;
- b) en consolidant et communiquant aux services de l'Etat les informations dont dispose la collectivité tant sur les constructions irrégulières que sur la nature de leur occupation (résidence principale ou non, fragilités individuelles ou problèmes sociaux détectés) ;
- c) en faisant connaître tous les ans au Préfet le bilan du plan de contrôle, l'état des moyens engagés, les résultats atteints.

Rôle des partenaires

- Procureur de la république près le Parquet du tribunal de grande instance.

*sans préjudice des dispositions de l'article 40-1 du code de procédure pénale, lorsqu'une infraction est constituée le procureur de la République apportera une réponse différenciée.

. Les situations régularisées feront l'objet d'un classement sans suite

. les situations nécessitant une condamnation pénale seront poursuivies devant le tribunal, où les mesures de remises en état des lieux sous astreintes seront privilégiées ;

* informer la DDT des suites données à leurs saisines, la DDT répercutant l'information à la commune concernée ;

*participer en fonction de ses disponibilités à des actions d'information et de prévention aux côtés des autres signataires ;

*dans l'hypothèse d'une réorganisation des services du Parquet, communiquer à la DDT le nom du magistrat en charge des affaires d'urbanisme.

- direction des finances publiques.

*échanger régulièrement avec la DDT et les collectivités concernées les informations relatives aux situations de constructions illégales;

*maintenir un dispositif d'échange d'information avec les communes, notamment dans le cadre des procédures de recouvrement des astreintes.

- direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations.

*échanger régulièrement avec la DDT et les collectivités concernées les informations relatives aux situations de constructions illégales;

*étudier les possibilités de relogement pour les personnes concernées par le phénomène dans le cadre du PDALHPD ;

*étudier les possibilités d'hébergement ou de logement adapté .

- conseil départemental

*proposer aux personnes repérées, et acceptant d'être accompagnées, des solutions de logement ou d'hébergement.

- l'agence régionale de santé.

*échanger régulièrement avec la DDT et les collectivités concernées les informations relatives aux problèmes sanitaires pouvant être liés aux situations de constructions illégales;

*mettre en œuvre les dispositions répressives du code de la santé publique lorsqu'il est applicable.

- l'Agence Française pour la Biodiversité.

* apporter son expertise technique auprès du service chargé de la mise en œuvre du contrôle lorsque des infractions relevant du code de l'environnement (eau, espèces protégées, zones humides, remblais en lit majeur, PPRi) auront été pressenties ;

* prendre part, le cas échéant, aux constatations de terrain, réaliser sous le contrôle du Procureur, les enquêtes subséquentes et rédiger les procédures judiciaires.

- gendarmerie, police.

*échanger régulièrement avec la DDT et les collectivités concernées les informations relatives aux situations de constructions illicites;

*accompagner si besoin les agents assermentés.

- chambre d'agriculture.

*échanger régulièrement avec la DDT et les collectivités concernées les informations relatives aux situations de constructions illicites;

*relayer le cas échéant les problèmes rencontrés par les agriculteurs face au phénomène de construction illégale et les conflits d'usage qui peuvent en découler.

- SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) .

*transmettre à la DDT et aux collectivités concernées toute information utile sur les transactions de propriétés agricoles ou rurales susceptibles d'être concernées par le phénomène ;

* contribuer aux actions préventives menées par les collectivités, en s'appuyant sur son droit de préemption.

- Enedis/GRDF/Gestionnaires réseaux d'eau.

* informer la mairie concernée de toute demande de branchement non liée à un acte d'urbanisme, afin que le maire puisse s'y opposer, le cas échéant.

- Caisse d'Allocations Familiales.

* prévenir la DDT et les collectivités concernées lorsqu'elle verse des allocations logement à des personnes domiciliées dans les campings ou les terrains de loisirs ;

Suivi de la charte

Pour concrétiser les engagements pris dans la charte, deux instances, l'une de pilotage et l'autre de suivi opérationnel, sont constituées :

Comité de pilotage

Le comité est composé de représentants des destinataires de la présente charte. Il se réunira une fois par an, sous la présidence du Préfet ou de son représentant, pour dresser le bilan annuel des actions menées et fixer les grandes orientations de l'année suivante. Il révisera, le cas échéant, le contenu de la charte (rôle de chaque partenaire, actualisation des membres ...)

Comité technique

Le comité technique est composé de :

- la préfecture et les services de l'Etat ;
- les maires des communes concernées par les actions engagées et, au cas par cas, les autres partenaires de la charte.
- l'ensemble des autres partenaires.

Ce comité technique se réunira périodiquement, afin de :

- partager les informations sur les zones construites, dont la tenue à jour sera assurée par la DDT ;
- suivre le déploiement des mesures préventives permises par le partenariat (interventions foncières, actions d'information auprès des maires, des professionnels, des acquéreurs ...)
- coordonner et suivre la mise en œuvre des mesures engagées sur des territoires prédéfinis : établissement de PV, diagnostics socio-économiques, recherches de solutions de relogement, instructions, jugements, suivi et recouvrement des astreintes ...

à Rodez le

La présente charte est diffusée à l'ensemble des partenaires signataires, ainsi qu'aux institutions et professions suivantes :

- la chambre des notaires (sensibilisation à apporter à ses membres) ;*
- la fédération départementale de l'hôtellerie de plein air ;*
- l'association départementale d'information sur le logement ;*
- les communes*
- les intercommunalités ;*
- Aveyron Ingenierie ;*
- Organes délibérants des Schémas de Cohérence Territoriale ;*
- l'Office National de la Forêt ;*
- l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage.*

Madame la Préfète de l'Aveyron

P. de la Motte

Monsieur le Président
du Conseil Départemental de l'Aveyron

[Signature]

Monsieur le Président de
l'association départementale des maires et des
communes de l'Aveyron

[Signature]

Monsieur le Procureur de la République

[Signature]

Monsieur le Directeur de
la Caisse d'Allocation Familiale

[Signature]

Monsieur le Directeur de
l'Agence Régionale de Santé
Direction Régionale de Santé de l'Aveyron
1, rue de la République - 12000 Rodez

[Signature]

Monsieur le Commandant du
Groupement de Gendarmes Départemental

[Signature]

Monsieur le Président de
la Chambre d'Agriculture



Monsieur le Directeur Territorial Aveyron
d'Enedis

[Signature]

Monsieur le Président de
la Société d'Aménagement Foncier et
d'Établissement Rural d'Occitanie

[Signature]

Monsieur le Directeur régional Occitanie
de l'Agence Française pour la Biodiversité

[Signature]

Monsieur le Directeur de
la Sécurité Publique

