

POURQUOI? COMMENT? QUELLES RESPONSABILITÉS?

**lutter contre
les constructions**

ILLEGALES

à La Réunion



POURQUOI LUTTER CONTRE LES CONSTRUCTIONS ILLÉGALES ?

Un enjeu de sécurité

- **Eviter les drames liés à des risques naturels (inondation, glissement de terrain...)**

La Réunion est un territoire particulièrement exposé aux risques naturels et qui subit l'assaut régulier de cyclones. D'une part,

l'implantation de constructions dans les ravines ou sur des terrains sujets à glissement ou exposés à des chutes de blocs tend à mettre en péril la vie de leurs occupants. D'autre part, l'imperméabilisation non maîtrisée des terrains aggrave le phénomène de ruissellement et renforce les phénomènes d'inondations. C'est pourquoi il est indispensable d'empêcher l'installation de biens et de personnes dans les zones à risques pour éviter des catastrophes.





- **limiter les risques sanitaires**

Les constructions illégales, par leur localisation, peuvent être insalubres car elles ne sont pas raccordées aux réseaux.

- **Un enjeu financier**

- **Eviter des surcoûts à la collectivité**

Les PLU régissent les zones ouvertes à l'urbanisation pour éviter notamment les surcoûts engendrés par le déploiement de réseaux par les collectivités mais aussi pour permettre une bonne desserte en fluides (eau, électricité...) des bâtiments à usage d'habitation.

- **Garantir l'égalité des citoyens devant la loi**

Il est normal et juste que les citoyens soient tous soumis aux mêmes règles pour l'édification de leur maison : propriété du terrain, constructibilité de la parcelle, dépôt d'un PC, versement de taxes.

- **Un enjeu d'équilibre territorial**

- **Préserver l'équilibre entre zones urbaines, agricoles et naturelles**

Les caractéristiques géographiques de la Réunion en font un territoire aux fragiles équilibres. Cela implique de concilier le logement d'une population en croissance avec la préservation des ressources naturelles, la biodiversité, les paysages (classement UNESCO), le maintien des surfaces agricoles et l'implantation d'activités industrielles et commerciales. C'est le rôle du document d'urbanisme que de garantir l'équilibre entre ces espaces.

- **Limiter les conflits de voisinage**

Lorsque les constructions sont trop proches les unes des autres, cela peut générer des conflits de voisinage. Par ailleurs, il en est de même pour les activités agricoles ou industrielles proches d'un voisinage habité (bruit, poussière, odeurs, etc.).

COMMENT RÉAGIR FACE À CES CONSTRUCTIONS?

Refuser le raccordement réseau

Sur la base de l'article L111-12 du code de l'urbanisme, le refus de raccordement définitif aux réseaux d'eau et d'électricité est obligatoire en cas d'absence de permis de construire ou lorsqu'une construction est irrégulière. Il s'agit d'une mesure de police de l'urbanisme. Par conséquent, le maire doit enjoindre les sociétés concessionnaires exploitant les services publics (assainissement, eau, électricité, etc.) d'opposer un refus au demandeur de raccordement à une installation irrégulière.

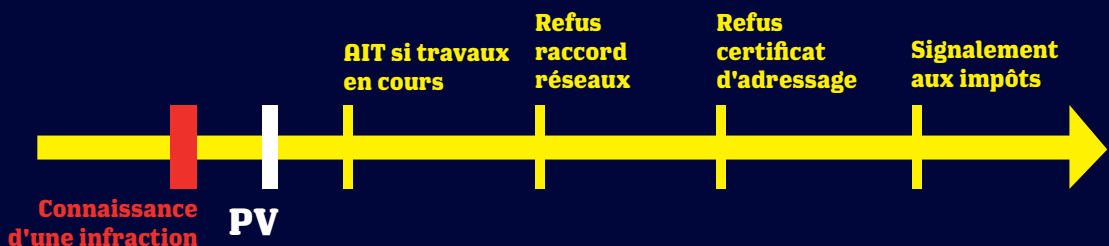
Refuser le certificat d'adressage

Si la régularisation de la construction n'est pas possible en raison des prescriptions d'urbanisme en vigueur, il convient de refuser de délivrer l'attestation d'adressage.



Constater impérativement l'infraction par un Procès Verbal (PV)

Le Maire, dès que la mairie a connaissance des faits, doit faire constater l'infraction. Le PV doit être rapidement dressé pour poursuivre les mis en cause. C'est la première étape de la procédure pénale et elle a de multiples effets.



POURQUOI LE PROCÈS VERBAL EST-IL SI IMPORTANT?

Il peut favoriser la régularisation

Le fait de se rendre sur place pour constater l'infraction et dresser PV a un effet dissuasif : cela peut inciter les personnes à ne pas poursuivre les travaux, et à régulariser en déposant une demande de DP ou de PC lorsque cela est possible, ou à remettre les lieux en l'état.

Il est une condition préalable à l'Arrêté interruptif de travaux

Le PV n'est pas toujours suffisant pour inciter le mis en cause à faire cesser l'infraction. Le maire peut alors prendre un arrêté interruptif de travaux (AIT) au nom de l'État, si deux conditions sont réunies : la construction n'est pas achevée et un PV a été dressé. Il s'agit d'une mesure conservatoire permettant de sauvegarder l'intérêt général, dans l'attente d'une décision sur le fond du litige.

Il permet de percevoir les taxes

Il est normal et juste que les auteurs des faits payent les taxes qu'ils doivent à la société et en particulier à la commune qui subit en premier lieu les coûts du mitage.

Le PV permet la liquidation de la taxe d'aménagement et de l'amende fiscale. L'amende fiscale est un complément de taxe due et s'élève à 80 % du montant de la taxe.

Il faut dresser PV dès que l'infraction est détectée et même si un doute persiste sur la prescription des faits car la procédure fiscale est indépendante de la procédure pénale. Le PV peut continuer à produire des effets fiscaux alors que l'action publique est déjà éteinte.

En parallèle, il convient que les auteurs de constructions illégales s'acquittent de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Pour cela le maire peut transmettre au centre des impôts fonciers les informations relatives à la construction (mais pas le PV qui est un acte de procédure pénale, non-communicable aux tiers).

LIQUIDATION DES TAXES

Pour la liquidation des taxes d'aménagement et de l'amende fiscale, le PV doit être envoyé à la DEAL (SACOD/UDS/pôle taxes) dans les meilleurs délais, en parallèle de la transmission au procureur qui exercera les poursuites relatives à l'infraction.

RESPONSABILITÉS DES ÉLUS ET DES FONCTIONNAIRES

Quelle obligation face à une infraction ?

La constatation des infractions est une obligation consacrée par l'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. »

Sous quel délai dresser un PV ?

Depuis le 1er mars 2017, l'infraction au code d'urbanisme étant un délit, le délai de prescription est passé de 3 à 6 ans. Ainsi un PV peut être dressé et transmis au procureur dans les 6 ans suivant la date d'achèvement des travaux.



Qui peut constater les infractions ?

En vertu de l'article L 480-1 du code de l'urbanisme :

- Les officiers de police judiciaire (OPJ), dont les maires et leurs adjoints ;
- Les fonctionnaires et agents des collectivités publiques commissionnés par le maire à cet effet et assermentés par le tribunal ;
- Les fonctionnaires et agents de l'Etat commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés par le tribunal.

Le maire agit sous l'autorité hiérarchique du préfet et peut bénéficier de l'appui de la DEAL :

- une formation à direction des agents des collectivités publiques est proposée par la DEAL en partenariat avec le CNFPT ;
- un guide explicitant la procédure, comportant de nombreuses fiches actions ainsi que des modèles de courriers, a été constitué et est disponible sur le site internet de la DEAL ;



- un compagnonnage peut être mis en place entre agents communaux et agents de la DEAL sous forme de convention, à la demande du maire.

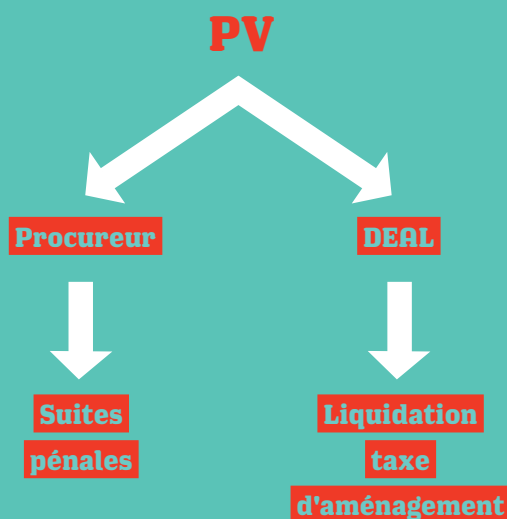
Comment se déroule la chaîne pénale ?

Il revient au procureur d'apprécier la suite à donner en vertu du principe de l'opportunité des poursuites.

Ce n'est donc pas parce qu'un PV fait l'objet d'une transmission au parquet que l'affaire passera nécessairement en jugement.

UN PROTOCOLE POUR PLUS D'EFFICACITÉ

Pour lutter efficacement contre les constructions illégales, le Préfet a conclu un protocole d'accord avec les Parquets et concentre son action sur les zones agricoles, les zones naturelles et les zones à risques. L'action des communes est attendue sur les zones urbaines.



POUR EN SAVOIR PLUS

Pour des informations complémentaires,
retrouvez les articles L.480-1 à L.480-9
du code de l'urbanisme sur le site :

www.legifrance.gouv.fr

Pour aider les agents communaux à monter en compétence, la DEAL propose une formation en partenariat avec le CNFPT. Un guide vademecum explicitant la procédure et comportant de nombreuses fiches actions ainsi que des modèles de courriers a également été constitué et est à votre disposition sur notre site internet :

<http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/>

Rubrique Aménagement du territoire

CONTACT

DEAL de la Réunion
Service Aménagement et Construction Durables
Unité droit des sols
0262 40 28 31
uds974.deal-reunion@developpement-durable.gouv.fr