



PRÉFET DE LA RÉGION RÉUNION

Liberté

Égalité

Fraternité

Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les pouvoirs de police du maire face aux situations de péril

Réunion des référents communaux risques naturels

1^{er} décembre 2020

Xavier PAYET
DEAL/SPRINR/URRL

Sommaire

Introduction

1. Pouvoir de police spéciale

- a. Péril ordinaire
- b. Péril imminent
- c. Articulation des 2 périls
- d. A compter du 01/01/2021...

2. Pouvoir de police générale

- a. Conditions d'application
- b. Mesures mises en œuvre

3. Articulation entre polices générale et spéciale

- a. En cas de causes multiples
- b. Logigramme

Introduction

Face à un immeuble susceptible de compromettre la sécurité publique et celle de ses occupants, le maire **doit** faire cesser cette situation en utilisant les procédures adéquates.

Pour cela 2 grands outils :

- Le pouvoir de police spéciale pour les immeubles et édifices menaçant ruine (sauf transfert EPCI) ;
- Le pouvoir de police générale.

Ces outils poursuivent le même objectif mais sont distincts (base légale, critères, formalisme etc.). Il faut donc être attentif à l'outil choisi car, en cas d'erreur, la sanction du juge est certaine.

1. Pouvoir de police spéciale des édifices menaçant ruine

Tronc commun

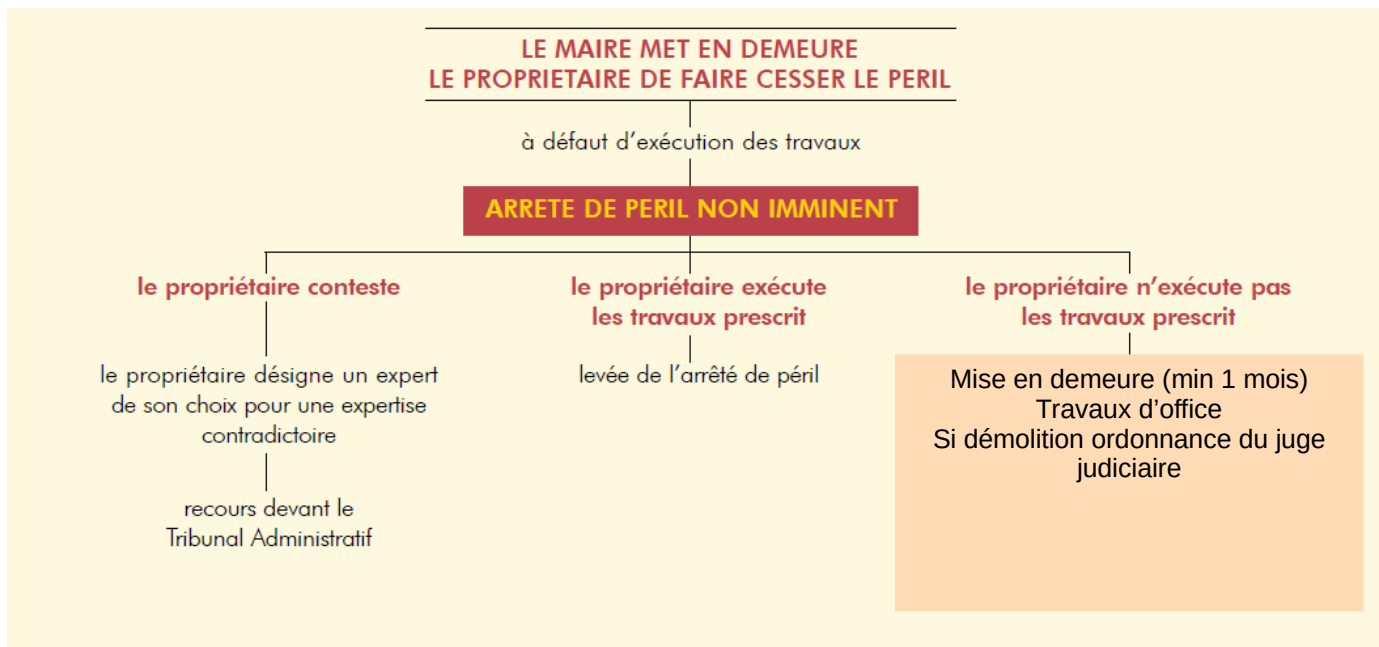
Base juridique : art. L.2213-24 du CGCP et L. 511-1 et suivants du CCH ;

Conditions de mise en œuvre :

- Danger réel et sérieux (notion de sécurité publique, danger encouru par les personnes, le public ou les occupants) ;
- Danger **intrinsèque (cause non naturelle)** au bâtiment (vice de construction, défaut d'entretien, incendie...) ;
- En l'absence d'urgence = procédure de péril ordinaire ;
- En cas d'urgence = procédure de péril imminent.
- La charge financière (travaux, relogement...) incombe au **propriétaire** ;

■ Procédure de péril ordinaire (non imminent)

(Art. L.511-1 et L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)

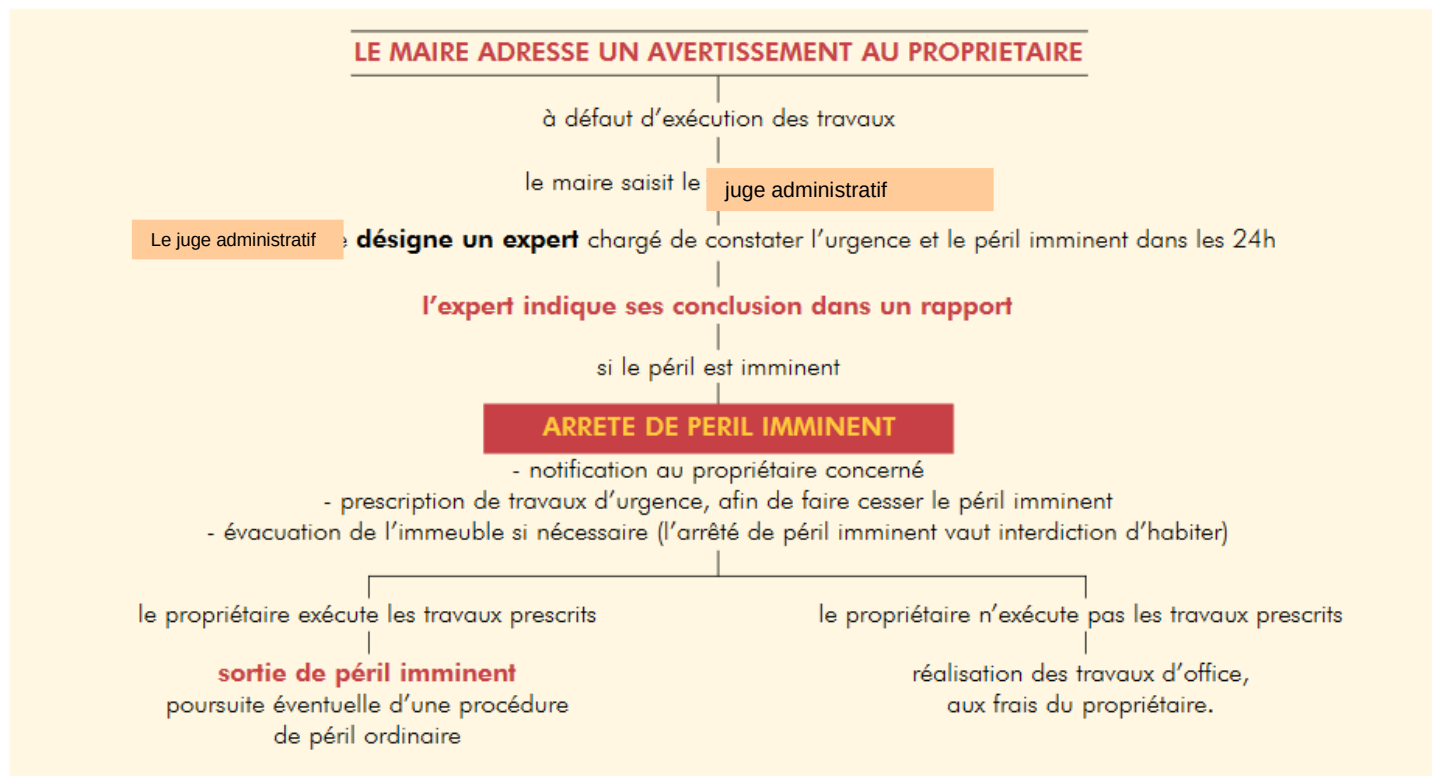


Précisions : L'arrêté doit mettre en évidence l'état de péril mais sans préciser les modalités de remédiation.

Si l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation, l'arrêté doit reproduire les articles L. 521-1 à L.521-3 du CCH, relatifs aux droits des occupants.

Délai minimum
de procédure : 72
heures

■ Procédure de péril imminent (Art.L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation)



Des finalités différentes et complémentaires

L'arrêté de péril ordinaire = mesures et travaux destinés à régler de manière définitive le péril.

L'arrêté de péril imminent = mesures et travaux **provisoires** (purges d'éléments menaçant de chuter, étais, évacuation, périmètres sécurisés...) destinés à mettre fin à l'imminence du péril.

Exemple : une maison présente de nombreux désordres. Elle risque de s'effondrer de manière imminente et il faut la démolir (pas réparable). L'arrêté de péril imminent prescrit les étaitements mais ne peut pas prescrire la démolition (sauf partielle). Cette dernière relève d'un arrêté de péril ordinaire.

=> Il n'est pas rare qu'un arrêté de péril imminent soit doublé/suivi d'un arrêté de péril ordinaire.

Une évolution et simplification du dispositif

Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 : Unification et simplification des polices spéciales de l'habitat pour les actes notifiés à compter du 01/01/2021

- Création d'une police unique administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles remplaçant plus de 10 procédures (péril compris) ;
- Procédure relevant du préfet (santé), du maire ou président de l'EPCI (sécurité des personnes) ;
- Encadrement du droit de visite (plage horaire et recours au juge des libertés en cas d'obstruction ou impossibilité d'y accéder) ;
- Situation de péril (ordinaire ou imminent) constatée par un rapport des services (inter)communaux ou l'expert désigné par le juge administratif ;
- Allègement en cas d'urgence : absence de procédure contradictoire, pas d'obligation de solliciter auprès du juge la désignation d'un expert, absence de contradictoire préalable.

2. Pouvoir de police générale

Un cadre législatif succinct

L. 2212-2-5° du CGCT

« La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment :

(...)

5°) Le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, (...) ; »

L. 2212-4 du CGCT

« En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Il informe d'urgence le représentant de l'Etat dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites. »

Et c'est tout ! Cadre défini par la jurisprudence

Autorité compétente: le maire.

Les conditions :

- ➔ Danger pour la sécurité publique ;
- ➔ Danger résultant d'un phénomène (naturel) **extérieur** à l'immeuble (mouvement de terrain, inondation etc.) ;
- ➔ Danger grave ou imminent ; (L. 2212-4 CGCT)

Notion de danger :

- un « *péril ou un danger grave* » ;
- un « *risque réel et important* » ;
- un « *danger perceptible ou prévisible* » ;
- un « *risque sérieux* » ;
- une « *menace ou un risque important* » .



Notion de « grave ou imminent » :

- interprétation large ;
- événement naturel annoncé / catastrophe naturelle imminente ;
- risques permanents/latents qui peuvent se réaliser à tout moment.

Prescription de mesures de prévention des risques :

- Signalisation des risques connus ou prévisibles / alerte ;
- De prendre toutes les mesures appropriées (sans préciser les travaux à effectuer) ;
- Travaux de prévention/protection ;
- Fermeture d'un camping, interdiction d'accès...

Prescription de mesures de sûreté (L. 2212-4) :

- Évacuation, interdiction d'habiter, interdiction de circulation... ;
- Prescription de travaux (confortement, démolition, filets anti-blocs, digue protectrice...)
 - Travaux présentant un intérêt collectif ;
 - Travaux réalisés par la commune y compris sur les propriétés privées ;

Travaux et mesures de relogement à la charge de la commune => possibilité de se retourner au civil en cas de manquement du propriétaire

Dérogation pour les cas d'extrême urgence

CE 10/10/2005, Commune de Badinières, req. N°259205 : Pour les cas exceptionnels d'extrême urgence, possibilité de recourir au pouvoir de police générale pour les périls fondés même sur une cause interne (relevant normalement de la police spéciale des EMR).

- Péril particulièrement grave et imminent ;
- Situation d'extrême urgence : les délais de la procédure de péril imminent ne sont pas suffisants/ne peuvent pas être respectés ;
- Permet de s'affranchir des contraintes de la procédure de police spéciale notamment de l'impossibilité de démolir un bâtiment en cas de péril imminent ;

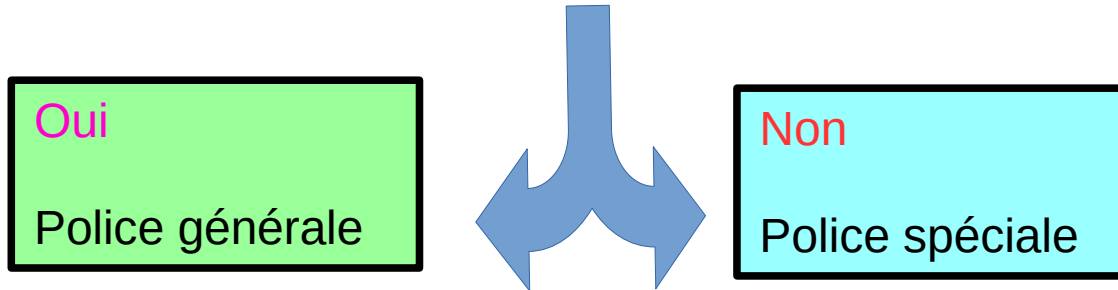
A partir du 01/01/2021, le péril « immédiat » fondé sur une cause interne relèvera de la police spéciale renouvelée (ordonnance n°2020-1144)

3. Articulation entre les 2 polices

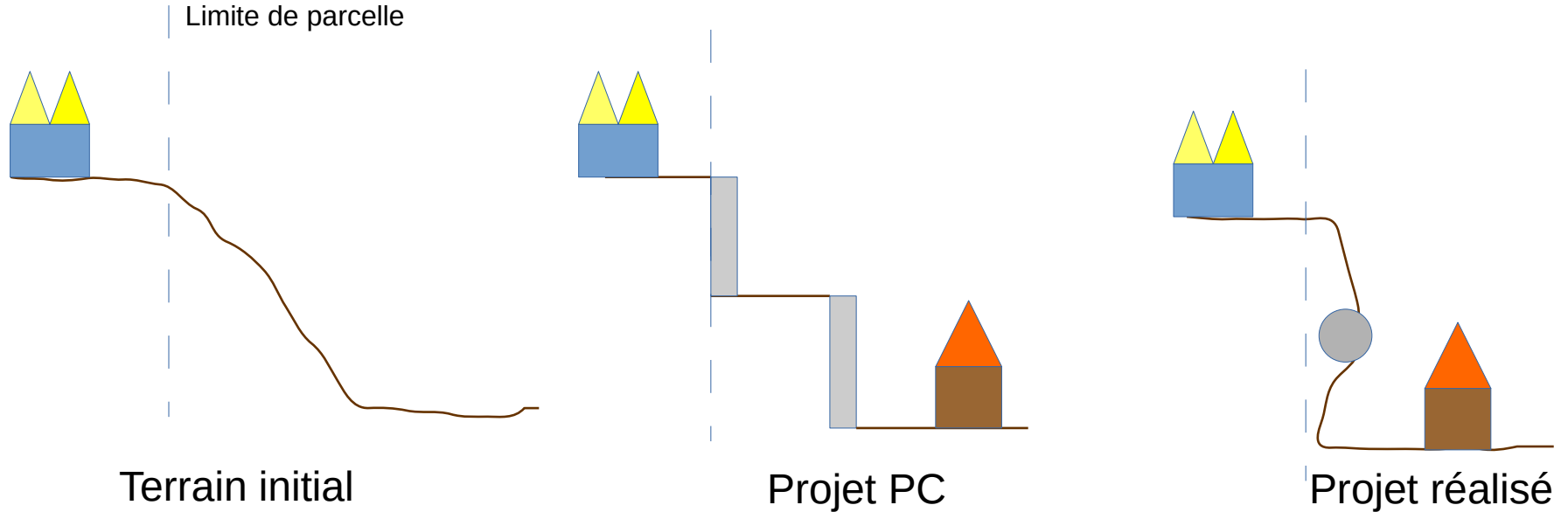
Ces 2 polices sont distinctes l'une de l'autre.

Que faire en cas de coexistence de causes externes et internes au bâtiment ? (CE 31 mars 2006, Perone, req. n° 279664)

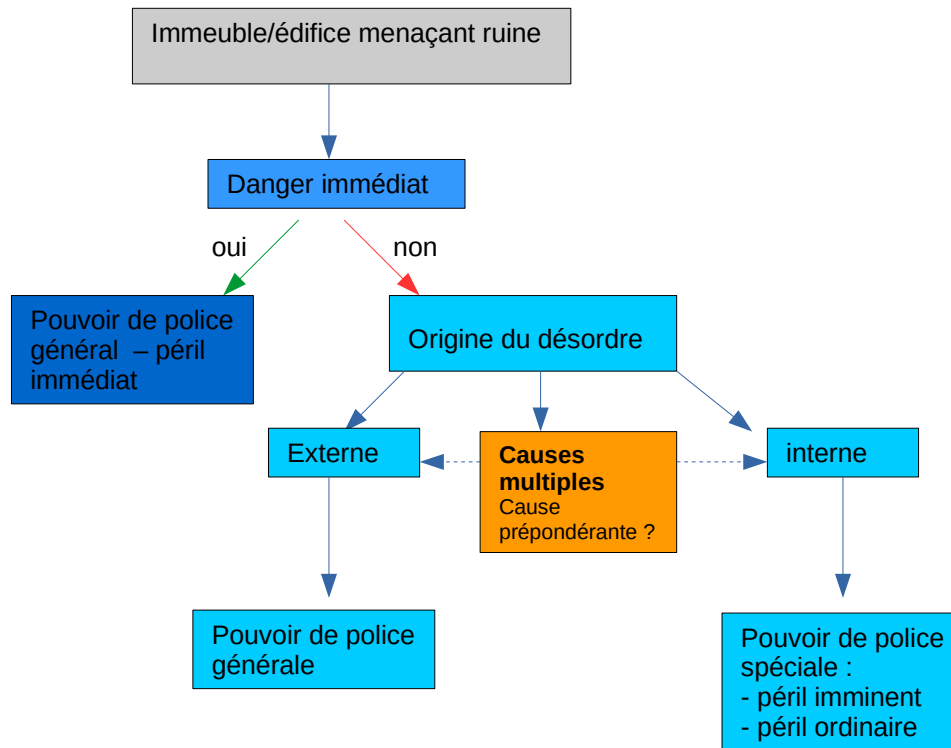
- Déterminer la cause prépondérante du péril ;
- En l'absence de la cause interne (vice de construction...), le péril aurait-il pu être évité ?



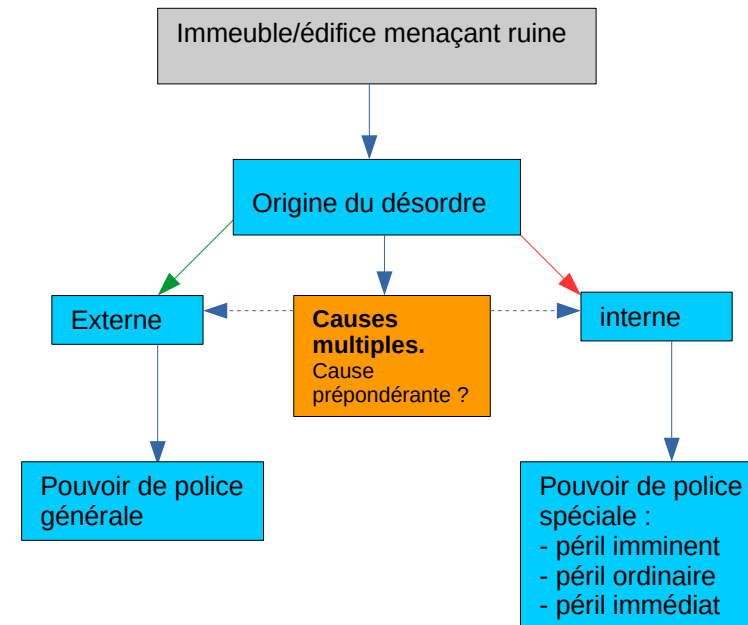
Exemple :



Quelle police dans ce cas (projet et maison existante) ?



Jusqu'au 31/12/2020



A partir du 1^{er} janvier 2021

MERCI POUR VOTRE ATTENTION
