



Communiqué de presse

Saint-Denis
Le 23 février 2016

Opérations de démolition d'office en cours à Saint-Paul

Deux opérations de démolition d'office sont en cours simultanément au Guillaume sur la commune de Saint-Paul. Ces deux démolitions interviennent en exécution des décisions du juge pénal, à savoir l'arrêt de la Cour d'Appel de Saint-Denis du 19 décembre 2012 pour l'une et le jugement du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis du 29 novembre 2011 pour l'autre.

Aujourd'hui, ces deux décisions de justice sont définitives et les deux contrevenants ont été, chacun, mis en demeure de les exécuter. Sous le contrôle d'un huissier de justice, l'État a procédé aux opérations de démolition d'office des deux constructions irrégulières ce mardi 23 février 2016.

- **Rappel des faits relatifs à la procédure engagée à l'encontre du premier contrevenant :**

Par procès-verbal du 09 février 2011, un agent assermenté de la DEAL avait constaté qu'un particulier, en l'absence de permis de construire, réalisait des travaux en vue de l'édification d'une construction à usage d'habitation de 172 m² d'emprise au sol, sur une parcelle située au Guillaume. Ce bâti n'est pas régularisable comme l'attestent les trois refus de permis de construire délivrés par la commune.

Par arrêt en date du 19 décembre 2012, la Cour d'Appel de Saint-Denis a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis du 29 novembre 2011 ayant prononcé une peine d'amende assortie du sursis et la démolition dans un délai de 10 mois sous astreinte de 15 euros par jour de retard.

Par certificat de non pourvoi du 04 février 2013, la Cour a certifié que sa décision de justice était devenue définitive.

- **Rappel des faits relatifs à la procédure initiée à l'encontre du second contrevenant :**

Par procès-verbal du 02 février 2011, un agent assermenté de la DEAL avait constaté qu'un particulier, bénéficiaire d'une déclaration préalable pour un local agricole, avait entrepris des travaux portant sur la réalisation d'une construction à usage d'habitation de 103 m² d'emprise au sol, sur une parcelle située au Guillaume.

Par jugement en date du 29 novembre 2011, le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis a ordonné une peine d'amende assortie du sursis et la démolition dans le délai de 8 mois sous astreinte de 15 euros par jour de retard passé ce délai.

Par certificat de non appel du 21 mars 2013, le tribunal a certifié que sa décision de justice était devenue définitive.

Contact presse

Préfecture de La Réunion - Service régional de la communication interministérielle
Téléphone : 0262 40 74 18 / 74 19 - Courriel : communication@reunion.pref.gouv.fr
Internet : www.reunion.gouv.fr - Twitter : @Prefet974



Ces opérations manifestent la volonté de l'État d'assurer l'effectivité de l'application des décisions de justice en matière d'urbanisme, avec l'objectif de protéger les terres agricoles ; ces deux constructions sont situées en zone agricole A du Plan local d'urbanisme approuvé par la commune et dans le périmètre irrigué de l'antenne 3 du Projet d'irrigation du littoral Ouest (PILO).

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé en 2011 dispose que les espaces agricoles doivent être maintenus dans leur vocation et aucune nouvelle construction n'est possible hors mis les installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul (PLU) approuvé en 2012 confirme les dispositions du SAR en n'autorisant que les installations nécessaires à une exploitation agricole.

Dans un cas comme dans l'autre, les deux constructions démolies ce jour et destinées à être des habitations ne répondaient pas à ces critères et étaient incompatibles avec la destination de la zone agricole. Ces constructions n'étaient pas régularisables.

Contact presse

Préfecture de La Réunion - Service régional de la communication interministérielle
Téléphone : 0262 40 74 18 / 74 19 - Courriel : communication@reunion.pref.gouv.fr
Internet : www.reunion.gouv.fr - Twitter : @Prefet974



Constructions illégales : démolitions et sanctions financières

- **AVANT TOUTE CONSTRUCTION, UNE AUTORISATION DOIT ETRE DEMANDEE**

La première chose à faire pour les personnes qui ont un projet de construction sur un terrain précis, qu'elles possèdent déjà ce terrain ou pas, est de vérifier si leur terrain est constructible.

Pour cela, il faut qu'elles consultent le Plan Local d'Urbanisme ou se renseignent directement auprès du service urbanisme de leur commune.

Si leur terrain est constructible, elles doivent déposer une demande de permis de construire à la mairie. Elles ne pourront pas commencer les travaux avant d'avoir obtenu le permis de construire signé par le maire.

Lorsque le permis leur est délivré, elles doivent le respecter et réaliser la construction telle que décrite dans leur demande. En cas de souhait de modifications, il faudra déposer une demande de permis modificatif.

Les personnes qui s'exonèrent de ces règles, qui construisent sans autorisation, leur construction est illégale et elles s'exposent à de lourdes sanctions.

- **LES CONSTRUCTIONS ILLICITES A LA REUNION ET LEURS CONSEQUENCES**

Une construction est considérée comme illégale lorsqu'elle a été réalisée sans autorisation ou sans respecter à la lettre l'autorisation délivrée. Malheureusement, ces constructions demeurent encore nombreuses à la Réunion.

Pourtant, les problèmes posés par ces infractions dans le domaine de l'urbanisme sont graves :

- 1. Danger pour les vies humaines et les biens**

Les constructions illégales s'implantent de plus en plus souvent dans des zones soumises à des risques inondation ou mouvement de terrain importants exposant ainsi les biens et les personnes à de graves dangers.

- 2. Problèmes de voisinage, de ruissellement et de raccordement aux réseaux**

Dans les zones urbaines, les constructions ou extensions illégales posent entre autres des problèmes de voisinage en raison de la proximité entre habitations ; des problèmes de ruissellement car il n'y a plus assez de surface perméable pour absorber les eaux qui sont rejetées dans la rue ou le terrain voisin ; ou encore des problèmes d'insalubrité dans des secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones non urbaines, elles posent des problèmes de raccordement aux réseaux car les infrastructures ne sont pas prévues : eau, électricité, voirie, assainissement.

- 3. Consommation du foncier, réduction des espaces agricoles et naturels**

C'est le rôle du plan local d'urbanisme d'identifier les zones constructibles afin de garder un équilibre entre zones urbanisées, zones agricoles et zones naturelles. Malheureusement à La Réunion, on observe le développement de constructions dans des zones agricoles ou des zones naturelles ce qui met en péril cet équilibre.

Globalement, les constructions illégales remettent en cause les orientations d'aménagement définies dans les plans locaux d'urbanisme des communes (PLU) et, à un niveau supérieur, le schéma d'aménagement régional de la Réunion (SAR).

Contact presse

Préfecture de La Réunion - Service régional de la communication interministérielle
Téléphone : 0262 40 74 18 / 74 19 - Courriel : communication@reunion.pref.gouv.fr
Internet : www.reunion.gouv.fr - Twitter : @Prefet974



- **L'ÉTAT VEILLE AU RESPECT DES RÈGLES D'URBANISME**

Dans ce contexte, les services en charge de l'urbanisme, et notamment les services de l'État, procèdent à des contrôles de l'application des règles et sanctionnent les non respect en établissant des procès-verbaux qu'ils transmettent au procureur.

Les infractions commises étant le plus souvent graves, donc irrégularisables, en raison du lieu de leur implantation, les personnes qui en sont responsables sont dans la quasi-majorité des cas condamnées par le juge à démolir leur construction.

- **DES SANCTIONS FINANCIÈRES TRÈS LOURDES**

Les sanctions sont lourdes en cas de condamnation à la démolition. En effet, une décision de justice prononçant la démolition est généralement composée, d'une part, d'une peine d'amende et, d'autre part, d'une peine d'astreinte mise en œuvre tant que la démolition n'est pas réalisée.

L'amende

L'amende prononcée par le juge peut être très conséquente : jusqu'à 6.000 € par mètre carré de plancher construit ou bien 300.000 € forfaitairement pour l'ensemble de la construction.

L'astreinte

L'astreinte est une mesure financière qui est destinée à contraindre le contrevenant à payer tant qu'il n'aura pas exécuté la décision du juge, c'est-à-dire tant qu'il n'aura pas démolit la construction. Il s'agit d'un montant par jour de retard. Le montant total des astreintes peut ainsi s'alourdir très vite et dépasser le montant de l'amende.

Il est important de noter que le montant de l'astreinte a été considérablement relevé, passant de 75 €/jour à 500 €/jour maximum (loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 141).

Dans la lutte contre les constructions illégales, l'astreinte se révèle être un outil particulièrement dissuasif et efficace.

La démolition

Le contrevenant est la plupart du temps condamné à démolir la construction et à remettre le terrain dans son état d'origine. S'il le fait de lui-même, il s'agit d'une démolition spontanée.

Si le contrevenant ne démolit toujours pas malgré l'astreinte, l'État peut décider de réaliser une démolition d'office.

Le coût de la démolition

Il convient enfin de ne pas oublier que le coût de la démolition incombe au contrevenant que ce soit une démolition spontanée ou une démolition d'office.

- **LA MISE EN OEUVRE DE LA PROCEDURE DE DEMOLITION D'OFFICE DANS LE DEPARTEMENT**

Comme l'énonce dans son préambule le protocole signé fin 2012 par le préfet et les procureurs de la République, relatif à l'application des dispositions pénales du code de l'urbanisme :

« L'aménagement du territoire est un défi capital pour les années à venir. Il faut protéger les espaces sensibles (agricoles et naturels) de toute construction et agir pour que les espaces ayant vocation à être urbanisés soient aménagés de manière optimum. Dans ce contexte, le contentieux pénal de l'urbanisme demeure un domaine à fort enjeu à la Réunion et s'inscrit dans la politique déclinée dans les lois « Grenelle » 1 et 2 ; au même titre que l'aménagement du territoire et la planification des documents d'urbanisme. »

Depuis 2012 à la Réunion, 46 démolitions ont été réalisées :

Contact presse

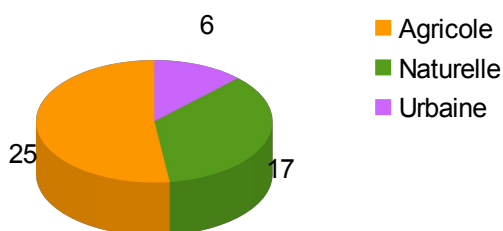
Préfecture de La Réunion - Service régional de la communication interministérielle
Téléphone : 0262 40 74 18 / 74 19 - Courriel : communication@reunion.pref.gouv.fr
Internet : www.reunion.gouv.fr - Twitter : @Prefet974



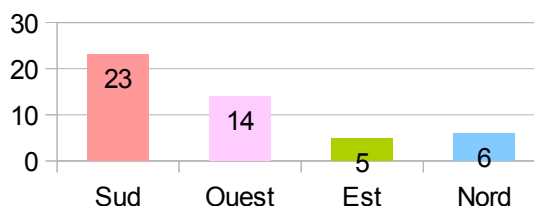
- 21 ont été réalisées spontanément par les contrevenants après que toutes les voies de recours en justice aient été épuisées, et avant de devoir payer des astreintes.
- 14 ont été réalisées après que les contrevenants aient commencé à payer des astreintes.
- 11 sont des démolitions d'office et ont été menées sous l'autorité du préfet.

Depuis 2012, 48 dossiers ont fait l'objet d'astreintes pour un montant total à payer approchant les 500.000 €.

Nbre de dossiers faisant l'objet de l'astreinte par type de zone

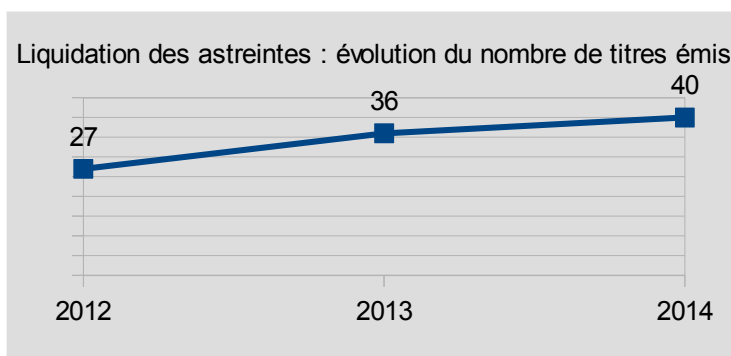


Répartition géographique des dossiers sous astreinte, depuis 2012



Un titre de perception de l'astreinte est émis pour une période, par exemple 1 mois. À chaque nouveau titre, cette période est doublée. Ainsi le contrevenant doit d'abord payer le 1er mois d'astreinte, puis il paye les 2 mois suivants, puis il paye les 4 mois suivants, ainsi de suite tant qu'il n'a pas démoli la construction.

Le dispositif des astreintes monte en puissance ces 3 dernières années :



Les sanctions pécuniaires, amendes, astreintes, prononcées dans les jugements sont très lourdes et particulièrement dissuasives, mais la pire des sanctions reste sans aucun doute la démolition d'une construction car celle-ci représentait un projet de vie et un investissement financier très important.

Un exemple concret :

Dans une commune de l'ouest de l'île, Monsieur X est verbalisé le 1er juillet 2008 pour construction sans autorisation en zone agricole de protection forte.

Le 30 mars 2010, monsieur X est condamné à démolir sous astreinte de 30 € par jour.

Le 9 septembre 2010, la cour d'appel de Saint Denis confirme le jugement.

Le 15 décembre 2010, la cour de cassation rejette son pourvoi, rendant définitivement exécutoire la décision prononcée.

Le 18 février 2013, un premier titre d'astreinte est émis pour un montant de 1.800 € ; puis un second de 3.600 € le 23 décembre 2013.

Avant que le troisième titre d'un montant de 7.200 € ne soit mis en recouvrement, monsieur X procède à la démolition de sa construction le 4 novembre 2014, mettant ainsi fin à toute la procédure.

Contact presse



