



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 23 novembre 2023

N° 17

Respect des règles du PLU protectrices de notre ville : mise en œuvre de l'astreinte administrative en cas d'infraction à la législation et à la réglementation de l'urbanisme.

Membres composant le Conseil Municipal	49	<i>Télétransmission Préfecture</i>
Membres en exercice	49	Nomenclature : 5.2
Membres présents	41	Numéro : 094-219400686-20231123- lmc1878-DE-1-1
Membres excusés et représentés	7	Date réception : 27 novembre 2023
Membre absent non représenté	1	
Pour	48	
Contre	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Le 23 novembre 2023 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 41, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 17 novembre 2023.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil pour la présente séance, Carole DRAI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

Etaient présents:

M. Sylvain BERRIOS Maire

Mme Carole DRAI, M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Laurence COULON, M. Germain ROESCH, Mme Yasmine CAMARA, M. Julien KOCHER, Mme Hélène LERAITRE, M. Cédric LAUNAY, Mme Dominique SOULIS, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agnès CARPENTIER, Maire-Adjoint

M. Jean-Marc BRETON, Mme Pascale MOORTGAT, M. Adrien CAILLEREZ, Mme Jacqueline VISCARDI, M. Pierre GUILLARD, M. Bruno BISMUTH, Mme Nadia LECUYER, M. Gilles CHERIER, Mme Peggy D'HAHIER, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. Frank PATTI, Mme Achraf ATALLAH, M. Marc COHEN, Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Loïc KERMAGORET, Mme Jacqueline LAVAL, M. Bernard VERNEAU, Mme Florentine RAFFARD, M. Claude SOUSSY, M. Pierre FERRERO, M. Henri PETTENI, Mme Charlotte MARTIN, Mme Céline VERCELLONI, M. Téo FAURE, M. Fabrice CAPRANI, Mme Hélène FEO, M. Matthieu FERNANDEZ, Mme Déborah WARGON, M. Frédéric LOURADOUR, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés et représentés:

Mme Marion COHEN SKALLI qui a donné pouvoir à M. Pierre-Michel DELECROIX, M. Aurélien PREVOT qui a donné pouvoir à Mme Laurence COULON, Mme Sandra HOSSEINI qui a donné pouvoir à M. Germain ROESCH, Mme Dominique BLÉHAUT qui a donné pouvoir à Mme Yasmine CAMARA, M. Vincent PUIG qui a donné pouvoir à Mme Céline VERCELLONI, Mme Lydia DE LISE qui a donné pouvoir à M. Fabrice CAPRANI, Mme Nadia GRONDIN qui a donné pouvoir à M. Téo FAURE.

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Etait absent non représenté :

M. Laurent DUBOIS.

N° 17

OBJET : Respect des règles du PLU protectrices de notre ville : mise en œuvre de l'astreinte administrative en cas d'infraction à la législation et à la réglementation de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'avis de la Commission Développement durable, Cadre de vie, urbanisme, vie des quartiers, vie économique, commerces et sécurité en date du 15 novembre 2023,

Considérant que

Les règles d'urbanisme de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés sont fixées dans son Plan Local d'Urbanisme, entré en vigueur le 1^{er} février 2017, qui a pour objectif de protéger l'équilibre qui constitue l'identité de la commune tout en permettant à chaque habitant un parcours résidentiel complet. Le PLU consacre plusieurs principes fondamentaux qui garantissent à Saint-Maur de rester une ville apaisée où l'on respecte son histoire, son urbanisme à taille humaine qui prend en compte l'environnement.

En premier lieu, l'équilibre entre quartiers résidentiels et habitat collectif est garanti par le zonage mis en place. La zone U2 permet ainsi la construction de logements collectifs le long des grands axes, à hauteur de R+4. Les quartiers résidentiels sont quant à eux protégés au sein des zones U3, où la hauteur maximale est fixée à 10 mètres, et garantissent d'importants espaces verts de pleine terre, constitutifs de la trame brune. Ils contribuent ainsi à l'absorption des eaux de pluie à la parcelle, facteur environnemental indispensable pour une presqu'île comme Saint-Maur-des-Fossés.

Par ailleurs, le patrimoine arboré de la ville est également protégé avec l'inscription du principe d'alignement et des 18000 arbres de la commune qui forment cette trame verte. Enfin, la protection de la rivière est inscrite dans le PLU de Saint-Maur-des-Fossés au sein de la trame bleue et découle du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence. L'ensemble de ces éléments participe à la protection du cadre de vie exceptionnel de la ville et permet la production raisonnée et équilibrée de logements, conforme au seuil de progression démographique limité à 83 000 habitants, déjà connu par le passé, inscrit au PLU.

Cette réglementation de l'urbanisme, pour être effective, doit bien entendu être respectée par tous. Pour cela, le droit de l'urbanisme comprend des dispositions pénales qui visent à combattre les éventuels abus du droit de propriété.

Il en est ainsi des utilisations du sol qui ne respectent pas le règlement d'urbanisme en vigueur, en particulier des constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme, ou des constructions édifiées sans respecter l'autorisation d'urbanisme délivrée.

La procédure pénale a alors pour objet de sanctionner l'auteur d'une infraction en lui infligeant une peine prononcée par le juge. Cette peine consiste généralement en matière d'urbanisme par une amende et par l'obligation de remettre les lieux en l'état dans un délai contraint, en fixant le cas échéant une astreinte pécuniaire par jour de retard.

Rappel sur la procédure pénale actuelle

Le principal acteur de cette procédure est le procureur de la République, assisté du maire

N° 17

OBJET : Respect des règles du PLU protectrices de notre ville : mise en œuvre de l'astreinte administrative en cas d'infraction à la législation et à la réglementation de l'urbanisme.

agissant en tant qu'officier de police judiciaire.

La procédure pénale est initiée par le maire qui est chargé de signaler les faits au procureur de la République au moyen de la transmission d'un procès-verbal (*article L.480-1 du code de l'urbanisme*). Le maire est ensuite chargé de documenter la procédure par la réalisation de rapports de constatation qui permettent d'attester de l'évolution de la situation.

Dans le cadre de cette procédure, le maire peut également être amené à prendre un arrêté interruptif de travaux (AIT) afin de faire cesser les travaux litigieux (*article L. 480-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme*).

Les évolutions apportées par la loi du 27 décembre 2019

La loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a introduit dans le code de l'urbanisme les articles L.481-1 à L.481-3 qui renforcent les pouvoirs de police du maire face aux constructions irrégulières et face aux occupations et utilisations du sol illégales.

Ce renforcement des pouvoirs de police du maire, qui a essentiellement pour objet de lui permettre d'inciter le contrevenant à se mettre en conformité avec la réglementation, fait du premier magistrat de la commune un acteur à part entière de la lutte contre les infractions aux règles d'urbanisme en lui octroyant des pouvoirs qui lui sont propres.

Cette nouvelle procédure administrative est un moyen d'action complémentaire à l'action judiciaire et ne doit donc pas être considérée comme une voie alternative aux poursuites pénales.

En effet, la constatation d'une infraction via un procès-verbal est une obligation pour le maire en vertu des dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, tandis que la mise en œuvre de cette procédure administrative demeure une simple faculté à laquelle le maire peut choisir de recourir ou non en fonction de la situation à laquelle il est confronté.

Pour autant, depuis l'entrée en vigueur de cette loi, et au regard du nombre croissant de contentieux, l'administration judiciaire tend à limiter son intervention en renonçant à engager des poursuites. Ainsi, le Parquet choisit désormais et de façon récurrente, en opportunité, de classer la plupart des plaintes au détriment de l'exercice de la justice.

Dans ce contexte, il convient de réaffirmer la volonté de la Ville de défendre le respect de ses règles d'urbanisme, non seulement lors de l'instruction des autorisations délivrées, mais également en mettant en œuvre ces nouvelles dispositions.

L'enjeu est la crédibilité de l'action publique, l'effectivité de l'application de la loi, la protection de l'urbanisme que nous défendons au travers du respect du règlement d'urbanisme.

En effet, Saint-Maur doit rester une ville apaisée où l'on respecte son histoire, son urbanisme à taille humaine ; le Maire en est le garant et en fait son combat quotidien.

Les nouvelles mesures de sanctions possibles

Ainsi, ces nouvelles mesures constituent un levier coercitif permettant au maire de contraindre les contrevenants à régulariser leur situation.

L'article L.481-1 dispose à son troisième alinéa que :

N° 17

OBJET : Respect des règles du PLU protectrices de notre ville : mise en œuvre de l'astreinte administrative en cas d'infraction à la législation et à la réglementation de l'urbanisme.

« L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard. L'astreinte peut également être prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, le cas échéant prolongé, s'il n'y a pas été satisfait, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations. Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 € ».

Ainsi, l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme indique que le montant de l'astreinte est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution, avec un montant maximum.

Bien entendu, la mise en œuvre de ces mesures est soumise au respect strict d'une procédure, sachant que la mise en demeure et les sanctions prises sur son fondement (l'arrêté liquidant les astreintes et l'arrêté de consignation) sont des décisions faisant grief qui peuvent être contestées devant la juridiction administrative :

- Respect de la procédure contradictoire
- Mise en demeure du contrevenant
- Arrêté d'astreinte administrative, et/ou arrêté de consignation d'une somme
- Recouvrement par le comptable public

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après examen et délibéré :

Réaffirme son attachement aux principes fondamentaux du Plan Local d'Urbanisme (PLU), garant d'un urbanisme à taille humaine, notamment des constructions limitées à R+4 et uniquement sur les grands axes de la Ville, la protection des quartiers résidentiels et pavillonnaires avec 50% d'espaces verts de pleine terre et la protection des trames verte et bleue.

Constata que l'autorité judiciaire tend à renoncer à engager des poursuites en décidant en opportunité de classer de très nombreuses affaires en matière d'urbanisme.

Renforce, dans ce contexte, la vigilance de la Ville quant au respect du règlement d'urbanisme.

Soutient l'initiative du Maire de mettre en œuvre les dispositions des articles L.481-1 à L.481-3 du code de l'urbanisme, qui renforcent ses pouvoirs de police face aux constructions irrégulières et aux occupations et utilisations illégales du sol.

Dit que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 23 novembre 2023, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

N° 17

OBJET : Respect des règles du PLU protectrices de notre ville : mise en œuvre de l'astreinte administrative en cas d'infraction à la législation et à la réglementation de l'urbanisme.

Certification exécutoire

Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 27 novembre 2023
et de la publication électronique le
30 novembre 2023

Le Directeur Général des
Services

Frédéric ERZEN

Le secrétaire de séance



Carole DRAI

LE MAIRE,



Sylvain BERRIOS

La présente délibération peut faire l'objet:

- d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de MELUN, 43, rue du Général de Gaulle Case postale n° 8630 - 77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 - Télécopie : 01 60 56 56 10, ou par Télérecours Citoyen (<https://citoyens.telerecours.fr>), dans un délai maximal de deux mois, à compter de la publication électronique de la présente, conformément aux articles R.421-1 et R421-2 du Code de justice administrative ;
- d'un recours gracieux formulé auprès de Monsieur le Maire - Hôtel de Ville - Place Charles de Gaulle - 94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex. Un tel recours gracieux emporte des effets de droits et la suspension du délai de recours contentieux dans des conditions conformes aux règles de la procédure contentieuse administrative.

