



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

CHARTRE DE MOBILISATION ET DE COORDINATION DANS LE CADRE DE LA PRÉVENTION ET DE LA LUTTE CONTRE LES CONSTRUCTIONS ILLÉGALES

Préambule

Les implantations illégales se caractérisent par l'installation, sans autorisation, de constructions ou d'installations diverses : baraques, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, constructions en dur, occupées épisodiquement ou de façon permanente.

Ces infractions relèvent des législations en matière d'urbanisme, de santé, d'environnement et de fiscalité.

Les enjeux de la lutte contre ces constructions illégales sont multiples :

1. respect de la loi et des règles d'urbanisme,
2. hygiène et salubrité, avec fréquemment l'absence de raccordement au réseau d'eau potable et d'électricité,
3. protection des populations face aux risques inondation et incendies,
4. environnementaux, avec la dégradation d'espaces naturels, pollution des sites par déversement des eaux usées dans la nature et atteinte aux paysages, et dévalorisation du cadre de vie,
5. sociaux, avec la désocialisation des populations concernées et notamment des enfants,
6. financiers, avec la non perception des taxes et le coût induit par la collecte des ordures ménagères.

En raison de ces enjeux et de l'importance du phénomène en constante augmentation, la lutte contre les constructions illégales a été identifiée comme une priorité de l'action des pouvoirs publics, dont la responsabilité peut être engagée. Pour être efficace, elle implique une action concertée et convergente de très nombreux partenaires.

1. LES PARTENAIRES

la préfète et les services placés sous son autorité, ainsi que les autres services et opérateurs de l'État,

le procureur de la République,

le conseil départemental

les communes et les EPCI,

l'union des maires de l'Essonne,

la caisse d'allocations familiales,

la chambre inter-départementale d'agriculture,

la SAFER,

la MSA

ENEDIS,

la Chambre départementale des notaires.

2. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Afin de lutter contre le phénomène des constructions illégales dans le département de l'Essonne, les services de l'État, les collectivités territoriales, les entreprises et organismes publics, parties à la présente charte, s'engagent à mener de manière concertée les actions suivantes, relevant de leurs compétences respectives.

La coordination et le rôle de chacun des partenaires sont organisés en fonction du niveau d'avancement de la situation observée :

1. En amont des cessions (phase de prévention) : l'enjeu est de maintenir la vocation du terrain, telle qu'inscrite dans les documents d'urbanisme par le rappel des règles de constructibilité et la mobilisation des capacités de préemption dans les situations les plus à risque. Principaux partenaires concernés : communes et EPCI, SAFER, Conseil départemental et Chambre départementale des notaires.
2. De la constatation des infractions au jugement (phase contentieux) : l'enjeu est de faire respecter la réglementation de l'urbanisme et/ou de l'environnement par un traitement adapté des situations constatées. Principaux partenaires concernés : communes et EPCI, État, Procureur de la République.
3. En application des décisions de justice (phase exécution) : l'enjeu est de faire appliquer les décisions, par la remise en état, l'émission des astreintes ou encore l'exécution d'office. Principaux partenaires concernés : communes et EPCI, État.

A - L'ÉTAT

Le procureur de la République s'engage à :

- ✓ lorsqu'une infraction est constituée, à apporter une réponse pénale adaptée à chaque situation,
- ✓ informer la DDT et les communes des suites données à leurs saisines,
- ✓ participer à des actions d'information et de prévention aux côtés des autres signataires,
- ✓ diffuser les coordonnées du magistrat référent aux administrations concernées et à l'union des maires de l'Essonne.

À ce titre, le groupement départemental de la gendarmerie nationale et la direction départementale de la sécurité publique s'engagent à :

- ✓ s'informer auprès des maires des cas de constructions illégales,
- ✓ échanger régulièrement avec la DDT les informations relatives aux situations de construction illégale,
- ✓ réaliser les enquêtes préliminaires sous l'autorité du procureur de la République et en transmettre les résultats directement à la DDT pour exploitation.

La préfecture s'engage à :

- ✓ piloter la démarche globale et l'animation de la charte, notamment l'exécution des décisions de justice,
- ✓ arbitrer sur les situations complexes socialement,
- ✓ mobiliser en tant que de besoin les possibilités d'hébergement.

La direction départementale des finances publiques (DDFIP) s'engage à :

- ✓ poursuivre la démarche de contrôle valeur des terrains non constructibles donnés à des tiers,
- ✓ exploiter toutes les informations qui pourraient être communiquées spontanément par les élus, les notaires ou la DDT,
- ✓ échanger régulièrement avec la DDT les informations relatives aux constructions illégales,
- ✓ accomplir les diligences nécessaires au recouvrement des astreintes,
- ✓ procéder à la taxation aux impôts locaux lorsque le bien n'a pas pu être démoli et constitue la résidence des auteurs de ces constructions.

Sous l'autorité de la préfète, la direction départementale des territoires s'engage à :

- ✓ tenir à jour un fichier départemental des zones concernées à partir des éléments communiqués par les partenaires de la charte,
- ✓ mener les actions curatives suivantes :
 - instruire les dossiers et assurer un rôle d'appui auprès du Procureur de la République, notamment pour la qualification des faits,
 - contribuer à la défense des intérêts de l'État devant le tribunal correctionnel et la cour d'appel,
 - lancer les états de recouvrement des astreintes de retard au bénéfice des communes,
 - contribuer à la mise en œuvre des exécutions d'office, en recherchant les crédits État nécessaires,
- ✓ doter les communes d'outils méthodologiques et veiller à l'animation du réseau avec l'UME notamment par :
 - l'accompagnement de la commune pour la réalisation de l'état des lieux du phénomène de construction illégale sur son territoire,
 - des actions d'information / formation auprès des élus et des polices municipales,
 - l'engagement des procédures pré-contentieuses et contentieuses,
 - le développement dans les porter-à-connaissance d'une information spécifique à la construction illégale,
 - le conseil aux communes dans l'élaboration de leur politique foncière et les outils fonciers utiles pour contrecarrer le phénomène de constructions illégales,
 - une information sur les aides financières relatives à la résorption de l'habitat indigne (dépenses d'ingénierie sociale, d'accompagnement social, ou de déficit d'opération financière).
- ✓ accompagner l'union des maires de l'Essonne dans ses actions d'animation auprès des élus.

Sous l'autorité de la préfète, la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) s'engage à :

- ✓ échanger régulièrement avec la DDT les informations relatives aux situations de constructions illégales,
- ✓ étudier les possibilités d'hébergement d'urgence, de réinsertion ou de logement adapté.

L'agence régionale de santé (ARS) s'engage à :

- ✓ échanger régulièrement avec la DDT 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, en fonction de l'examen des dossiers signalés par la DDT.

L'ONEMA s'engage à :

- ✓ apporter son expertise technique auprès du service chargé de la mise en œuvre du contrôle lorsque des infractions relevant du code de l'environnement (plus précisément les volets eau et espèces protégées) auront été pressenties,
- ✓ prendre part, le cas échéant, aux constatations de terrain, réaliser sous le contrôle du procureur de la République les enquêtes subséquentes et rédiger les procédures judiciaires.

B - LES COLLECTIVITÉS

L'union des maires de l'Essonne s'engage, avec le soutien de la DDT et des autres partenaires de la charte le cas échéant, à :

- ✓ mettre à jour les fiches constructions illégales déjà existantes en partenariat avec la DDT, organiser des réunions d'information auprès des élus dans le domaine des constructions illégales, ,
- ✓ proposer des formations sur le domaine des constructions illégales dans le cadre de son centre de formation,
- ✓ contribuer à l'information des communes sur les outils fonciers utiles pour contrecarrer le phénomène de constructions illégales,

Les maires et les présidents des EPCI de l'Essonne qui adhèrent à la charte et dont la liste y sera annexée, s'engagent à :

à titre préventif :

- ✓ identifier un correspondant « constructions illégales » interlocuteur des autres partenaires de la charte,
- ✓ faire un état des lieux des problèmes de constructions illégales existantes,
- ✓ contrôler les dispositifs d'assainissement non collectif,
- ✓ assurer une veille dans l'instruction des actes d'urbanisme pour identifier des dérives vers la construction illégale,
- ✓ utiliser leur pouvoir d'injonction dans le cadre légal sur les demandes de raccordements provisoires ou s'opposer aux raccordements définitifs, le cas échéant, si les constructions sont édifiées sans autorisation d'urbanisme,
- ✓ prendre des arrêtés municipaux interdisant le stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisir en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- ✓ collaborer avec le Conseil Départemental pour favoriser la délimitation de zones et l'institution de droits de préemption sur les espaces naturels sensibles,
- ✓ prendre en compte dans la révision de leurs documents d'urbanisme l'ensemble des modes d'habitat,
- ✓ étudier le conventionnement avec la SAFER pour la mise en place du droit de préemption.

à titre curatif :

- ✓ verbaliser toute occupation du sol non conforme aux documents d'urbanisme ou établie sans autorisation. Le procès verbal est à transmettre au Parquet dans les plus brefs délais pour éviter la prescription triennale, avec copie à la DDT,
- ✓ participer aux audiences du tribunal, le cas échéant,
- ✓ transmettre régulièrement à la DDT les informations relatives aux zones concernées en vue d'établir et de tenir à jour un fichier départemental,
- ✓ transmettre sur demande de la DDT les informations nécessaires au recouvrement des astreintes,
- ✓ le cas échéant, contribuer aux cotés de l'État à l'exécution d'office du jugement (le plus souvent remise en état des lieux, pouvant comporter des démolitions).

Le conseil départemental de l'Essonne s'engage à :

- ✓ à instituer des zones de préemption sur les espaces naturels sensibles, après accord des conseils municipaux afin de pouvoir recueillir les déclarations d'intention d'aliéner et d'exercer éventuellement le droit de préemption,
- ✓ à prendre en compte les données relatives à la lutte contre les constructions illégales dans le cadre de l'élaboration du schéma départemental des espaces naturels sensibles.

C - LE MONDE AGRICOLE

La chambre inter-départementale d'agriculture s'engage à :

- ✓ transmettre à la DDT toute information utile sur les phénomènes de constructions illégales,
- ✓ relayer le cas échéant les problèmes rencontrés par les agriculteurs face aux constructions illégales et les conflits d'usage qui peuvent en découler,
- ✓ diffuser aux personnes désireuses de créer une activité en zone agricole et en contact avec les services de la chambre inter-départementale d'agriculture, une plaquette sur les droits à construire rédigée avec les services de l'État.

La SAFER s'engage à :

- ✓ transmettre à la DDT toute information utile sur les transactions de propriétés agricoles ou rurales susceptibles d'être concernées par le phénomène de construction illégale,
- ✓ participer à la diffusion d'informations pratiques auprès des collectivités impactées et des membres du réseau « lutte contre les constructions illégales », notamment au travers des fiches constructions illégales co-élaborées par la DDT et l'UME,
- ✓ contribuer aux actions préventives menées par les collectivités, en s'appuyant sur son droit de préemption,
- ✓ développer le conventionnement avec les communes les plus concernées par le phénomène.

La MSA s'engage à :

- ✓ répondre aux sollicitations de la DDT sur l'effectivité des affiliations et des activités agricoles des différentes structures afin d'éviter une reconnaissance tacite pouvant induire des droits à construire sur les terrains agricoles.

D – AUTRES ACTEURS

ENEDIS s'engage à :

- ✓ Informer le maire concerné de toute demande de raccordement non lié à un acte d'urbanisme afin qu'il puisse s'y opposer le cas échéant,
- ✓ Informer le maire concerné de toute demande de branchement provisoire inférieur à 28 jours, afin qu'il puisse s'y opposer le cas échéant.

La Chambre des notaires de l'Essonne s'engage à :

- ✓ sensibiliser les notaires de la Compagnie pour éviter la généralisation de cessions de terrains à titre onéreux ou gratuit devant servir d'accueil à de futures cabanes,
- ✓ recommander aux notaires de la Compagnie d'insister auprès des acquéreurs de terrains non constructibles sur la situation desdits terrains au regard d'éventuels risques naturels et sur l'impossibilité d'y édifier la moindre construction y compris la plus légère.

Cette information pourra prendre toute forme, verbale ou écrite et dans cette hypothèse, être mentionnée directement dans l'acte authentique de vente.

La caisse d'allocations familiales de l'Essonne s'engage à :

- ✓ prévenir la DDT lorsqu'elle verse des allocations logement à des personnes domiciliées dans des campings ou terrains de loisir sur des données uniquement quantitatives (nombre et montant des aides au logement versées) selon une fréquence à déterminer,
- ✓ identifier un référent lutte contre les constructions illégales au sein de la CAF

3. SUIVI DE LA CHARTE

Pour concrétiser les engagements pris dans la charte, deux instances de pilotage (COFIL) et de suivi opérationnel (COTECH) sont constituées :

Comité de Pilotage (COFIL)

Le comité de pilotage est composé des signataires de la présente charte.

Il se réunira au moins une fois par an, sous la présidence conjointe de la préfète, du Procureur de la République et du Président de l'Union des Maires de l'Essonne, 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 (engagements de chaque partenaire, nouveaux membres...).

Comité technique (COTECH)

Le comité technique est composé de :

- ✓ la préfecture et les services de l'État,
- ✓ le procureur de la République ou son représentant,
- ✓ le président de l'Union des Maires de l'Essonne ou son représentant,
- ✓ au cas par cas, les maires des communes concernées par les actions engagées et les autres signataires de la présente charte.

Ce comité technique se réunira périodiquement, afin de :

- ✓ partager les informations sur les zones concernées, dont la tenue à jour sera assurée par la DDT au travers d'un tableau de bord partagé pour le suivi,
- ✓ suivre le déploiement des mesures préventives permises par le partenariat : à titre d'exemple, 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 procès-verbaux, diagnostics socio-économiques, recherche de solutions de relogement, instructions, jugements, suivi et recouvrement des astreintes, etc, jusqu'à leur aboutissement.

à Evry, le 06 DEC. 2016

*La Préfète, en délégation
Le Secrétaire général*
Josiane CHEVALIER
David PHILLOT

Le Procureur de la République
Eric LALLEMENT

Le Président du conseil départemental

r/j François DUROVRAY

Le Président de l'Union des Maires
de l'Essonne

Jean-Raymond HUGONET

La Directrice de la CAF de l'Essonne

Christine MANSIET
Nicolas Blanchart
Directeur Adjoint

Le Directeur territorial d'ENEDIS

Frédéric BOUTAUD

Le Président de la Chambre des notaires

Dominique CADET

Le Président de la chambre
inter-départementale d'agriculture

Christophe HILLAIRET

La Directrice départementale des
finances publiques

Françoise NOITON

Le Délégué départemental de
l'Agence régionale de santé

Michel HUGUET

