



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

URBANISME 5.1

N° : 2025-04-23

Nombre de membres composant

le Conseil Municipal : 33

Membres en exercice : 33

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE CINQ AVRIL

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DU RAINCY, DUMENT CONVOQUE PAR M. LE MAIRE, S'EST ASSEMBLE AU LIEU ORDINAIRE DE SES SEANCES, EN SESSION ORDINAIRE

Date de convocation :

28 mars 2025

Date d'affichage :

28 mars 2025

VOTE :

Pour : 28

Contre

Abstentions : 4

D. PEREIRA

L. TCHARLAIAN

C. RAOULT

S. LADISA (Pvr C. RAOULT)

Présents Jean-Michel GENESTIER - Maire, Chantal RATEAU, Montasser CHARNI, Marie-Thérèse CORDONNIER, Didier GERVAIS, Sonia BEAUFREMEZ, Annie SONRIER, Thomas VAUTRIN, Adjoints au Maire

Michel BARRIERE, Jocelyne PAIGNON, Nicolas REDON, Steve EGOUNLETI, Marc LAMBLIN, Michel ROUBY, Olivier BELLATON, Bernard CACACE, Gilbert MINELLI, Patricia BIZOUERNE, Noëlle SULPIS, Arlette ACOCA, Michel NUGUES, David PEREIRA, Lydia TCHARLAIAN, Nicolas CUADRADO, Nicolas RONDEPIERRE, Patricia DJOSSOUVI, Nathalie RIBEMONT, Pierre-Marie SALLE, Corinne RAOULT.

Absents et représentés : Sacha CAUDRON (pouvoir à Jean-Michel GENESTIER), Sandrine LADISA (pouvoir à Corinne RAOULT), Didier BELOT (pouvoir à Arlette ACOCA), Patricia BIZOUERNE (Pouvoir à Michel NUGUES)

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Thomas VAUTRIN

Objet :

MISE EN ŒUVRE D'UNE PROCEDURE VISANT A LA REGULARISATION DE TRAVAUX EFFECTUES SANS AUTORISATION EN MATIERE D'URBANISME

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

NOTE DE SYNTHÈSE :

La loi N°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, dite « engagement et proximité » en matière de police de l'urbanisme, a introduit de nouvelles mesures administratives destinées à renforcer la police de l'urbanisme et à renforcer les pouvoirs des maires en leur attribuant des pouvoirs de police administrative. Ces mesures permettent une action rapide des communes qui devaient jusqu'à présent attendre l'intervention du juge judiciaire enjoignant à l'auteur de l'infraction de se conformer aux dispositions législatives et réglementaires.

A ce titre, devant la prolifération de l'édification de constructions, de travaux effectués en violation du contenu de l'autorisation accordée ou en l'absence totale d'autorisation, les communes disposent désormais de la possibilité d'engager une procédure d'astreinte administrative à l'encontre de toute personne ayant entrepris des travaux en méconnaissance de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Le maire agit au nom de l'Etat.

L'action de l'administration dans le domaine de l'urbanisme se décline en trois points

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20250408-2025-04-23-DE
Date de réception : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025

- Garantir l'égalité des citoyens devant la loi en assurant le respect des règles d'urbanisme,
- Agir en amont afin de prévenir et d'éviter l'infraction,
- Mettre rapidement un terme à la multiplication des infractions aboutissant parfois à des situations irrémédiables.

Au-delà des mesures prises et conformes aux articles L480-1, L610-1 et L480-4 du Code de l'Urbanisme, le maire peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, dans un délai imparti, mettre en demeure le contrevenant :

- soit de procéder à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement de l'installation ou des travaux exécutés en méconnaissance des dispositions d'urbanisme applicables au territoire communal et dont la non-conformité a été préalablement constatée,
- soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation visant leur régularisation nécessaire.

Le délai fixé par cette mise en demeure varie selon la nature de l'infraction et des travaux à effectuer.

A cette mise en demeure est introduite la possibilité d'y ajouter une astreinte modulée en tenant compte, dans un premier temps, de l'importance des travaux réalisés et, dans un second temps, de la gravité de l'atteinte aux règles d'urbanisme.

Les astreintes administratives ne sont prononcées qu'après épuisement des voies amiables mises en œuvre par la commune.

La loi N°2019-1461 du 27 décembre 2019 prévoit que l'astreinte ne peut excéder un plafond de 500 € par jour de retard. Ce plafond est modulé au regard de l'ampleur de la mise en conformité ou de la régularisation prescrite ainsi que des conséquences de la non exécution. Le montant total de l'astreinte ne peut excéder 25.000€. L'astreinte court de la notification de l'arrêté l'ordonnant jusqu'à la justification des mesures de mise en conformité ou de régularisation. Les sommes recouvrées le sont au bénéfice de la Commune.

L'astreinte intervient après la rédaction du procès-verbal d'infraction dressé conformément aux dispositions de l'article L 480-1 du code de l'urbanisme et est notifiée par arrêté au contrevenant. Un nouvel arrêté est notifié au contrevenant une fois l'infraction régularisée.

Le Maire peut consentir une exonération partielle ou totale du produit de l'astreinte si le redevable démontre qu'il n'a pas exécuté ses obligations en raison de circonstances qui ne sont pas de son fait (Article L.481-2d du Code de l'Urbanisme).

Cette procédure n'est en aucun cas dérogatoire à une procédure pénale menée de pair qui aurait vocation à devenir caduque, si la procédure d'astreinte réussissait, du moins en ses dispositions civiles.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29,

VU la loi N°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

VU le dispositif des articles L480-1/L481-1 à 3 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT l'intérêt qu'offre le dispositif d'astreintes administratives en cas d'infraction pour inciter les pétitionnaires à respecter les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

CONSIDERANT que ce nouveau dispositif ne peut être mis en œuvre qu'après réalisation du procès-verbal d'infraction prévu par l'article L.480-1 du Code de l'Urbanisme, et après respect d'une procédure contradictoire, en application des dispositions des articles L121-1 et L121-2 du Codes des Relations entre le public et l'administration.

CONSIDERANT le rôle dissuasif au regard du barème instauré dans le tableau correspondant à l'infraction et délibéré par le Conseil Municipal.

Reçu en préfecture le 08/04/2025
093-219300621-20250408-2025-04-23-DE
Date de télétransmission : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CONSIDERANT que la mise en œuvre de cette phase coercitive n'est pas systématique et n'intervient qu'au terme d'un échange infructueux avec le contrevenant (refus de se mettre en conformité, délai de régularisation non respecté, engagement non tenu...),

CONSIDERANT que cette disposition est complémentaire et non substitutive à la phase pénale engagée auprès du Tribunal Judiciaire. Au-delà du caractère dissuasif, l'astreinte doit permettre de limiter et/ou d'éteindre l'action pénale engagée auprès du tribunal dédié.

CONSIDERANT le barème des astreintes administratives prévue par les articles L481-1 III du Code de l'Urbanisme tel que défini dans l'annexe jointe à la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE :

ARTICLE 1 : D'INSTAURER un barème relatif à la mise en œuvre d'une astreinte prévue par les articles L481-1 III du Code de l'Urbanisme tel que défini dans l'annexe jointe à la présente délibération,

ARTICLE 2 : D'APPLIQUER les montants de l'astreinte administrative tels que définis dans le tableau de barème annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3 : DE DIRE que les montants ainsi recouverts le sont au bénéfice de la commune.

ARTICLE 4 : D'AUTORISER Le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
(au registre suivent les signatures),

POUR EXTRAIT CONFORME



Jean-Michel GENESTIER
Maire du Raincy

La présente Délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès de la commune ; étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'Article R 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de, respectivement un et deux mois, pour saisir le Tribunal.

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20250408-2025-04-23-DE
Date de télétransmission : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025

