



((( TERRITOIRES CONSEILS

Collection  
Réunions téléphoniques

## **Les pouvoirs du maire sur l'entretien des terrains bâtis et non bâtis**

GROUPE



I.	Introduction.....	3
II.	Pouvoirs de police générale.....	4
III.	Obligation d’entretien des terrains non bâtis portant atteinte à l’environnement.....	5
IV.	Débroussaillage obligatoire pour des terrains situés dans des zones exposées aux risques d’incendie.....	6
V.	Police spéciale en matière des déchets.....	7
VI.	Obligation d’élagage des plantations privées en bordure de voies publiques.....	8
VII.	Le maire, garant de l’application du règlement sanitaire départemental.....	11
VIII.	Immeubles privés en état d’abandon.....	12
IX.	Exécution d’office des mesures de police et droit de la propriété privée.....	13

- Finalité des pouvoirs de police municipale: assurer le respect du triptyque du bon ordre, de la sécurité et de la salubrité publiques
- Inaction du maire constitutive d'une faute lourde susceptible d'engager la responsabilité de la commune (*CE, 28 octobre 1977, Commune de Merfy, req. n°95537, n°01493*)
- Pouvoir de substitution du préfet en cas d'inertie du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police

- Application des pouvoirs de police générale aux terrains bâtis et non bâtis
  - Article L 2212-2 5° du CGCT: « *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, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure* »
  - Article L 2212-4 du CGCT n'a vocation à s'appliquer qu'en cas de danger grave ou imminent

- Dispositif prévu à l'article L2213-25 du CGCT fixant une obligation d'entretien des terrains non bâtis à l'intérieur des agglomérations
- Absence de décret d'application n'empêchant pas la mise en œuvre de la procédure
- Apport de la jurisprudence sur la définition des motifs environnementaux
- Exécution d'office des travaux d'entretien sur des terrains privés

## Débroussaillage obligatoire pour des terrains situés dans des zones exposées aux risques d'incendie

Article L131-10 du nouveau code forestier



« On entend par débroussaillage pour l'application du présent titre les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes. Le représentant de l'Etat dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques »

- Seuls les propriétaires de terrains situés à proximité de terrains boisés sont concernés par la servitude relative à la lutte contre l'incendie et soumis à l'obligation de débroussaillage
- Le nouveau code forestier aménage un régime de débroussaillage d'office en cas de carence des propriétaires (*article L134-9 du nouveau code forestier*)

Article L2212-2 du CGCT

Article L541-3 du code de  
l'environnement



- Définition des déchets (*Article L541-1-1 du code de l'environnement et RM n° 03516 publiée dans le JO Sénat du 26/09/2013*)
- Exécution d'office relative à l'enlèvement des déchets
- Pour information, il existe 5 sanctions susceptibles d'être mise en œuvre: consignation, suspension, travaux d'office, amende et astreinte

- Rappel des pouvoirs de police du maire sur toutes les voies communales:
  - Article L 2212-2 du CGCT
  - Article L161-5 du CRPM
  
- Voies communales
  - A long terme: possibilité d'édicter une réglementation locale relative à l'élagage des plantations situées le long des voies communales
  - A court terme: application du dispositif prévu à l'art L 2212-2-2° du CGCT

Sur le plan répressif, les infractions à la police de la conservation du domaine public routier sont réprimées par les contraventions de voirie (*art R116-2 5° du CVR*)

- Chemins ruraux
  - Sur le plan répressif, l'art R. 161-28 du CRPM dispose que les infractions aux dispositions de l'article D. 161-14 peuvent faire l'objet de poursuites pénales notamment sur le fondement des articles R. 631-1 à R. 635-1 du code pénal relatifs aux contraventions contre les biens

- L'article D161-24 du CRPM aménage un régime d'élagage d'office en cas de négligence de la part du propriétaire

### **Déroulement de la procédure d'élagage d'office des plantations**

1<sup>er</sup> constat avec rapport circonstancié



Notification de l'arrêté de mise en demeure



2<sup>nd</sup> constat avec rapport sur l'état de la parcelle avant/après



Arrêté d'exécution d'office en cas de défaillance constaté du propriétaire

- Focus sur la compétence OPJ des maires et adjoints
- Qualité d'OPJ dévolue par la loi en vertu de l'art L 2122-31 du CGCT
- Champ d'exercice de la compétence OPJ: les limites territoriales où ils exercent leurs fonctions habituelles (art 18 du code de procédure pénale)
- Prérogatives des OPJ: constater des infractions à la loi pénale, rassembler des preuves, recevoir les plaintes ou apporter assistance à toute réquisition judiciaire

- L'application du RSD relève de la police administrative municipale dont est investi le maire (*articles L1421-4 du CSP et L 2212-2 du CGCT*)
- Article 32 du RSD: « *Les propriétaires et les occupants d'un immeuble sont tenus d'assurer dans le cadre de leurs obligations respectives, un entretien satisfaisant des bâtiments et de leurs abords. Les travaux d'entretien doivent être exécutés périodiquement et toute détérioration imprévue de nature à porter un préjudice à la santé des personnes, doit faire sans délai, l'objet d'une réparation au moins provisoire* »
- La jurisprudence administrative confirme la compétence de principe du maire

*CE, 27 juillet 1990 – Commune d'Azille c/ Andorra, n°85741*  
*CE, 18 mars 1996 – D'Haussen, n°168267*
- *Synoptique de procédure de traitement d'une plainte*

- Dénominateur commun à toutes les procédures: constater l'état d'un bien et sa situation d'abandon par rapport à l'environnement immédiat
- Procédure de déclaration de parcelle à l'état d'abandon manifeste (*art L2243-1 à 4 du CGCT*)
- Procédure d'acquisition de bien sans maître (*L. 1123-2 du CG3P et de l'article 713 du code civil*)
- Avantages: outils fonciers dans le cadre de la conduite de projets d'aménagement ou de rénovation

- Principe: toute mesure d'exécution d'office ne peut être autorisée et justifiée que par un texte spécial
- Tempérament: seule une urgence permet de faire usage d'une prérogative d'exécution d'office
- Formalité préalable et obligatoire: la mise en demeure
- Question de la proportionnalité de la mesure de police et du respect de la propriété privée (*RM n°47211 publiée au JO AN du 14/12/2004 et RM n°13822 publiée au JO sénat du 02/12/2004*)

Certaines questions posées par les participants renvoient à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie qui dépasse le cadre de ces réunions. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez le service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils :

- par téléphone au 0970 808 809 ☐
- par mail sur le site Internet [www.caissedesdepotsdesterritoires.fr](http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr) en cliquant sur APPUI JURIDIQUE ou TÉLÉPHONE. Vous y trouverez également une rubrique «Questions-réponses ».

Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service est accessible gratuitement à toutes les intercommunalités, quels que soient leur taille et leur type, ainsi qu'aux communes de moins de 10 000 habitants.