

Durée et lieu : 2 modules pour une **durée totale de 6h** sur 1 jour, en salle de formation

Intervenant : Le formateur de SSA est urbaniste.

PREAMBULE REGLEMENTAIRE

Certains départements connaissent une densité de population élevée et une démographie en constante augmentation.

Dans ce contexte, certains propriétaires sont tentés d'utiliser leurs immeubles au maximum de leur surface, soit en divisant les pavillons, en s'agrandissant ou en créant de nouveaux logements à but locatif, parfois dans des locaux par nature impropres à l'habitation.

Au-delà des conséquences juridiques, ces infractions représentent un coût pour les collectivités : conséquences sur la gestion des services publics (écoles, déchets, crèches, aides sociales, etc.) du fait d'une démographie non maîtrisée, conséquences environnementales et sociétales et du fait qu'elles des troubles sociaux, psychologiques, sanitaires engendrés.

La lutte contre les infractions en matière d'urbanisme et contre l'habitat indigne a donc pour objectif de prévenir un ensemble de phénomènes parmi lesquels :

- La multiplication des constructions illégales ;
- L'étalement urbain non-maîtrisé ;
- Les fraudes fiscales liées à des agrandissements pavillonnaires illégaux ;
- Les non-respects des arrêtés préfectoraux d'insalubrité ou de péril ;
- Les risques médicaux liés à l'habitat indigne ;
- Les risques psychologiques liés à l'habitat indigne.
- Etc.

OBJECTIF DU STAGE :

Ce programme de formation est adapté à chaque département par nos formateurs, urbanistes, en fonction des spécificités locales en matière d'urbanisme et de lutte contre l'habitat indigne.

Le programme proposé ci-dessous est donc générique et un travail en amont de la première formation pourra être effectué avec les services compétents du département pour intégrer lesdites spécificités.

- Comprendre les enjeux / conséquences de ses actions en matière d'urbanisme et d'habitat indigne :
 - Se sensibiliser au problème de l'étalement urbain, de division pavillonnaire (notamment lié aux constructions illégales) ; enjeux environnementaux, économiques, sociopolitiques ;
 - Se sensibiliser aux risques, tant juridiques que physiques, sanitaires, psycho-sociaux, auxquels s'exposent de façon accrue les personnes exposées au non-respect des règles d'urbanisme, d'habitat et/ou de construction.
- Connaître les institutions et organismes intervenant en matière d'urbanisme et de lutte contre l'habitat indigne ;
- Connaître les obligations réglementaires en matière d'urbanisme et d'habitat digne ainsi que les principales infractions (et les peines afférentes) relatives aux :
 - Travaux et constructions sans autorisation et/ou déclaration ;
 - Non-respect des autorisations, déclarations et/ou arrêtés préfectoraux ;
 - Non-respect des normes administratives, sanitaires et/ou environnementales.

PROGRAMME DETAILLE – STAGE SAFUR – HI

MODULE 1 : URBANISME

PRESENTATION, OBJECTIFS, DEROULEMENT DE LA FORMATION

1. Présentations croisées
2. Objectifs de la formation et contenu
3. Présentation du stage SAFUR-HI

Atelier : Test de connaissances préliminaire (évaluation du niveau de connaissances à l'entrée du stage)

I. GENERALITES

1.1 Qu'est-ce que l'urbanisme ?

- 1.1.1 Historique
- 1.1.2 Les acteurs

1.2 Planification et réglementation de l'occupation de l'espace

- 1.2.1 Les règles de portée nationale
- 1.2.2 Les règles de portée locale

1.3 Les documents de planification urbaine : le plan local d'urbanisme

- 1.3.1 Que contient le PLU ?
- 1.3.2 A qui est-il destiné ?
- 1.3.3 Où peut-on se procurer un exemplaire du PLU de notre commune ?
- 1.3.4 Les différentes zones de votre PLU

1.4 Les constructions illégales

- 1.4.1 Pourquoi lutter contre les constructions illégales ?
- 1.4.2 La construction illégale dans **votre département**
- 1.4.3 Actions mises en place par **votre département**

1.5 Le phénomène de l'étalement urbain (+ vidéo)

1.6 Le phénomène de l'imperméabilisation des sols

1.7 La protection de la population face aux risques

- 1.7.1 Qu'est-ce qu'un risque ?
- 1.7.2 Les risques dans votre département
 - 1.7.2.1 Le risque d'inondation
 - 1.7.2.2 Le risque de mouvement de terrain
 - 1.7.2.3 Le risque industriel
 - 1.7.2.4 Le risque lié au transport de marchandises dangereuses
 - 1.7.2.5 **Autres risques spécifiques à votre département**

Atelier : Pour chaque risque : définition, dangerosité, conséquences, conseils de sécurité : photos et vidéo

1.8 Plan de prévention des risques

- 1.8.1 Définition
- 1.8.2 Communes concernées par un PPRI
- 1.8.3 Communes concernées par un PPR lié aux anciennes carrières
- 1.8.4 Communes concernées par un PPR lié aux mouvements de terrain
- 1.8.5 Communes concernées par un PPR lié au risque inhérent au gypse
- 1.8.6 Etc. (spécificités de votre département)
- 1.8.7 Conseil

II. LES DEMARCHES INDIVIDUELLES A ACCOMPLIR EN MATIERE D'URBANISME

- 2.1 Déclaration préalable (+ vidéo)
- 2.2 Permis de construire
- 2.3 Permis de démolir
- 2.4 Permis d'aménager
- 2.5 Les différents contrôles effectués
- 2.6 Procédure à suivre pour une demande de PC, PD et une DP
- 2.7 Exemple d'un dossier complet pour une demande de PC ou une DP
- 2.8 En cas de location : le permis de louer (+ vidéo)
 - 2.8.1 Généralités
 - 2.8.2 Qui est concerné dans votre département ?
 - 2.8.3 Guide pratique « le permis de louer »
 - 2.8.4 Permis de louer : Démarches à suivre
- 2.9 En cas de division : le permis de diviser
 - 2.9.1 Généralités
 - 2.9.2 Conséquences de la division pavillonnaire
 - 2.9.3 Permis de diviser : démarches à suivre
 - 2.9.4 Permis de diviser : Servitude de taille minimale

Atelier 1 « CERFA » : Travail avec les stagiaires sur les formulaires et les dossiers à déposer (formalités pour obtenir un permis de construire, une déclaration préalable, un permis de louer ou de diviser - dans la limite des cas rencontrés dans les dossiers des stagiaires présents) + vidéo « calculer la surface de plancher d'une construction »

III. LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DU NON-RESPECT DE CES DEMARCHES

- 3.1 Les principales infractions
 - 3.1.1 Les infractions aux règles de fond dues à la méconnaissance des règles d'urbanisme
 - 3.1.2 Les infractions aux règles de procédure
 - 3.1.3 Autres infractions
 - 3.1.3.1 Les infractions relatives au droit d'accès à certains lieux
 - 3.1.3.2 Les infractions relatives à un régime particulier d'autorisation

3.2 Les personnes pénalement responsables des infractions d'urbanisme

- 3.2.1 Les personnes physiques
- 3.2.2 Les personnes morales,
- 3.2.3 Les responsables de l'exécution des travaux

3.3 Les sanctions encourues

- 3.3.1 Sanctions pénales
- 3.3.2 Sanctions civiles
- 3.3.3 Sanctions fiscales
- 3.3.4 Sanctions administratives
- 3.3.5 Sanctions encourues en cas de location
- 3.3.6 Sanctions encourues en cas de division

3.4 Les moyens de régularisation

- 3.4.1 En cas de construction achevée sans déclaration
- 3.4.2 En cas de construction achevée ne correspondant pas à la déclaration
- 3.4.3 Cas de la démolition
- 3.4.4 Démarche pour annuler une demande d'autorisation de construire

Atelier 2 « Régularisation » : travail avec les stagiaires sur les moyens de régularisation de leur cas individuel sur documents papiers et/ou vidéo projetés : sur le plan administratif, au point de vue des travaux à accomplir

MODULE 2 : HABITAT INDIGNE

I. APPRÉHENSION DE LA NOTION D'HABITAT INDIGNE

1.1 Habitat indigne et notions voisines

- 1.1.1 Habitat indigne
- 1.1.2 Non-décence : définition et procédure à suivre
- 1.1.3 Non-conformité au règlement sanitaire départemental
- 1.1.4 Insalubrité
 - 1.1.4.1 Responsabilité du propriétaire bailleur d'un logement insalubre
 - 1.1.4.2 Procédure judiciaire si vous êtes locataire d'un logement insalubre
- 1.1.5 Risque d'exposition au Plomb
 - 1.1.5.1 constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
 - 1.1.5.2 Procédure en cas de signalement sur le risque d'exposition au plomb pour les mineurs
- 1.1.6 Péril
 - 1.1.6.1 Procédure de péril ordinaire
 - 1.1.6.2 Procédure de péril imminent
- 1.1.7 Locaux impropres à l'habitation

Atelier : vidéo « un marchand de sommeil condamné à 3 ans de prison *en Seine-Saint-Denis* » puis échange avec les stagiaires sur la mise en parallèle du contenu de la vidéo avec les infractions relevées dans leur cas particulier

1.2 Les chiffres autour de l'habitat indigne

II. LES RISQUES LIÉS À L'HABITAT INDIGNE

2.1 Les risques pour la santé

Atelier vidéo : échange avec les stagiaires : questionnement oral sur leur vision des risques encourus pour la santé dans le cas d'un logement indigne

2.1.1 Les risques de pathologies physiques

- 2.1.1.1 Les risques liés à l'exposition au plomb ;
- 2.1.1.2 Les risques liés à l'exposition à l'amiante ;
- 2.1.1.3 Les risques liés à l'humidité et aux allergènes ;
- 2.1.1.4 Les risques de blessures

2.1.2 Les risques de pathologies psychologiques

2.2 Les risques juridiques : les sanctions pénales

- 2.2.1 Violation des obligations légales et obligation de mise en conformité
- 2.2.2 Délit de risque causé à autrui
- 2.2.3 Délit d'hébergement indigne

III. LES POLITIQUES DE REHABILITATION DE L'HABITAT INDIGNE

3.1 Politiques d'aménagement et politiques d'incitation

3.1.1 Les politiques de rénovation urbaine

3.1.2 Les politiques de résorption de l'habitat indigne

- 3.1.2.1 Rénov habitat (**département**)
- 3.1.2.2 L'OPAH et le PIG
- 3.1.2.3 Le programme « Habitez mieux »
- 3.1.2.4 Les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI)
- 3.1.2.5 Le programme opérationnel de prévention de la dégradation (POPAC)
- 3.1.2.6 Le dispositif local de veille et d'observation des copropriétés (VOC)

3.2 Le rôle des organismes impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne

- 3.2.1 Communes, intercommunalités, collectivités locales
- 3.2.2 ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)
- 3.2.3 ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)
- 3.2.4 ARS (Agence Régionale de Santé)
- 3.2.5 CAF (Caisse d'Allocation Familiale)
- 3.2.6 DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement)
- 3.2.7 CD (Conseil Départemental)
- 3.2.8 SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé)
- 3.2.9 Les opérateurs

3.3 Les démarches à accomplir pour bénéficier des politiques de lutte contre l'habitat indigne

- 3.3.1 Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat **de votre département**
- 3.3.2 Bénéficier des aides de l'ANAH
- 3.3.3 Lutte contre l'habitat indigne : particularité **de votre département**
- 3.3.4 Exemple de projet d'amélioration thermique dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG