



Le Conseil d'État précise les droits des maires face à une construction non conforme à l'autorisation d'urbanisme

18/01/2023

Urbanisme

Le Conseil d'État vient de rendre une décision importante en matière de droit de l'urbanisme : lorsqu'un aménagement ou une construction ne sont pas conformes à l'autorisation délivrée, le maire peut en demander la destruction et assortir cette demande d'une astreinte financière.

Le Conseil d'État était appelé à statuer sur une décision du tribunal administratif de Montpellier relative à un conflit entre la mairie de Villeneuve-lès-Maguelone (Hérault) et une habitante de la commune.

Cette habitante avait déposé, en février 2021, une déclaration préalable de travaux pour la construction d'un poulailler sur une parcelle lui appartenant. Dans sa déclaration, elle indiquait vouloir construire un mur de fondation de 25 cm de hauteur surmonté d'une grille « à larges mailles » de 1,55 m de hauteur. La mairie ne s'y est pas opposée... mais le constat a été fait, après réalisation des travaux, que le résultat n'avait rien à voir avec la déclaration : l'habitante avait en réalité bâti « un mur plein » de 2 m de hauteur, avec un portail de la même hauteur, le tout surmonté d'un panneau solaire.

Astreinte

Le maire a donc mis en demeure l'habitante, dans un délai d'un mois, de détruire le mur, de retirer le panneau solaire, afin de « respecter strictement l'autorisation d'urbanisme délivrée ». Il lui a donné un mois pour effectuer ces travaux, délai à l'issue duquel elle devrait s'acquitter d'une astreinte de 100 euros par jour « jusqu'à ce qu'il soit satisfait aux mesures prescrites dans la mise en demeure ».

Les travaux n'ayant pas été effectués, un mois plus tard, le maire a repris un arrêté pour prononcer l'astreinte de 100 euros par jour.

La contrevenante a alors saisi le tribunal administratif de Montpellier, qui a décidé de suspendre l'arrêté du maire « jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur sa légalité ». Cette habitante a notamment plaidé que la décision de faire détruire ce mur ne pouvait relever que du juge pénal et que l'arrêté du maire « portait atteinte à son droit de propriété ».

Le Conseil d'État a donc été saisi de l'affaire, et après examen, il a donné tort au juge de Montpellier, qui a commis « une erreur de droit », et raison au maire.

Une décision parfaitement légale

Le Conseil d'État a relevé que les travaux effectués par la plaignante étaient clairement en contradiction non seulement avec l'autorisation qui lui avait été délivrée, mais également avec « les dispositions du plan local d'urbanisme applicables en zone agricole, qui y prohibent l'installation de panneaux solaires ainsi que les clôtures de plus de 1,80 mètre et les murs pleins supérieurs à 0,25 mètre ».

Quant à la décision du maire, elle s'appuie sur les dispositions issues de l'article 48 de la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, devenu l'article L481-1 du Code de l'urbanisme. La lecture de cet article montre que le maire s'est très exactement conformé à la loi : « Lorsque des travaux ont été exécutés (...) en

méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable et qu'un procès-verbal a été dressé », dispose l'article L481-1, le maire peut « mettre en demeure l'intéressé de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction ». La loi permet également de prononcer une astreinte « après l'expiration du délai imparti pour la mise en demeure », dès lors qu'elle ne dépasse pas 500 euros par jour de retard.

Le Conseil d'État souligne que ces dispositions ont précisément été prises par le législateur pour « renforcer le respect des règles d'utilisation des sols et des autorisations d'urbanisme ». Le maire a agi de façon parfaitement conforme à la loi ; il n'existe donc aucun doute, souligne le Conseil d'État, sur la légalité de l'arrêté pris par le maire.

Le Conseil d'État a donc annulé la décision du tribunal administratif de Montpellier, ce qui rétablit mécaniquement l'arrêté du maire, et condamné la plaignante à verser 1 000 euros à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.