

Prendre un arrêté interruptif de travaux (AIT)

L'établissement d'un procès-verbal n'a pas pour effet de faire cesser les travaux entrepris sans autorisation ou en violation de la réglementation d'urbanisme. Pour ce faire, le maire peut et parfois doit décider de prendre des mesures conservatoires, et plus particulièrement un arrêté interruptif de travaux (AIT) (article L. 480-2 du code de l'urbanisme).

Cette procédure permet de prévenir, même partiellement, le préjudice causé à l'intérêt général et d'éviter une condamnation à démolition.

Qui est l'autorité compétente pour prendre un AIT ?

L'arrêté interruptif de travaux (AIT) est pris par le maire en tant que représentant de l'Etat.

Conformément à l'article L.480-2 du code de l'urbanisme, le maire sera tenu de prendre un AIT dans les cas de compétence liée, à savoir :

- en cas de constructions ou d'aménagements sans permis de construire ou d'aménager,
- en cas de constructions ou d'aménagements poursuivis malgré une décision de la juridiction administrative suspendant le permis de construire ou le permis d'aménager.

Dans les autres cas, le maire a un pouvoir discrétionnaire quant à l'opportunité de prendre un AIT, notamment pour des travaux faits, sans déclaration ou travaux non conformes à une autorisation.



Quelles sont les conditions à respecter pour prendre un AIT ?

I - LES CONDITIONS CUMULATIVES PRÉALABLES À LA PRISE D'UN AIT



→ **Les travaux ne sont pas achevés :**

L'arrêté doit interrompre des travaux toujours en cours. A noter qu'une construction sera considérée comme achevée si les opérations en cours ne concernent que des travaux de finition, de reprise de malfaçons et d'aménagement(CE sous-section 8 et 9 réunies, 2/03/1994, n°135448).

→ **Les travaux constituent une infraction visée aux articles L.480-2, L.610-1 du code de l'urbanisme et qui ont fait l'objet au préalable d'un procès-verbal d'infraction.**

→ **L'autorité judiciaire ne doit pas s'être prononcée sur le fond de l'affaire.**

II - LES MODALITÉS D'INTERRUPTION DES TRAVAUX PAR L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

a) Le respect d'une procédure contradictoire :

L'arrêt interruptif de travaux doit, conformément aux article L.121-1 et L.122.1 du code des relations entre le public et l'administration, faire l'objet d'une procédure contradictoire.

Concrètement, le maire doit adresser au mis en cause un courrier recommandé avec accusé de réception, lui indiquant qu'il envisage de prendre un AIT à son encontre suite au procès-verbal, en lui laissant un délai minimum de 7 jours pour présenter ses observations écrites ou orales. A défaut, l'AIT sera irrégulier.



Prendre un arrêté interruptif de travaux (AIT)

II - LES MODALITÉS D'INTERRUPTION DES TRAVAUX PAR L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE (suite)

ZOOM N°1

En cas d'envoi du courrier préalable en lettre recommandée avec accusé de réception, le délai fixé au bénéficiaire pour présenter ses observations court à compter du retrait de la lettre, lorsque celui-ci effectue le retrait dans les 15 jours suivant sa première présentation en poste restante.

Lorsque le bénéficiaire n'effectue pas le retrait dans les 15 jours en poste restante :

- l'autorité compétente s'abstient de toutes démarches dans ce délai,
- le point départ du délai fixé au bénéficiaire pour présenter ses observations est la date de première présentation de la lettre recommandée. (CE, 30/12/2015, Sté Polycorn, n° 383264 et CE, 24/04/2012, ministre de l'intérieur c/Brun, n°341146).



Atténuations :

- L'administration peut déroger à ce principe **en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles**. L'urgence a été reconnue, par exemple lorsque la construction présente un risque pour la sécurité des riverains ou lorsque la poursuite des travaux peut porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques.

Il est toutefois recommandé de justifier l'urgence de la situation dans les considérants de l'AIT.

- **En cas de compétence liée**, l'absence de procédure contradictoire n'entraînera pas la nullité de l'AIT (CAA Bordeaux, 26/06/2017, n° 05BX01530).

→ **Modèle : Lettre de procédure contradictoire**

b) Le contenu de l'AIT :

L'arrêté interruptif de travaux doit viser :

- le procès-verbal relevant l'infraction
- les dispositions législatives et réglementaires violées
- la procédure contradictoire
- les délais et voies de recours.

De plus, l'article L.480-2 du code de l'urbanisme exige un « arrêté motivé ». La motivation requise doit, selon une jurisprudence constante, être suffisante sous peine d'annulation. Par exemple, l'AIT doit expliciter en quoi il y a infraction, soit préciser l'ensemble des considérations de fait et de droit justifiant la prise d'une telle décision, et démontrer, si nécessaire, que la continuation des travaux peut entraîner des préjudices particuliers.

→ **Modèle : Arrêté interruptif de travaux (AIT)**

c) La notification de l'AIT :

Pour être opposable, l'arrêté doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au mis en cause, ou remis en main propre contre décharge.

Une copie de cet arrêté sera transmise sans délai au parquet. Si l'AIT est concomitant avec le procès-verbal d'infraction, il est conseillé de transmettre l'ensemble de manière groupée au ministère public.



Prendre un arrêté interruptif de travaux (AIT)

Quels sont les effets de l'AIT ?

Dès la notification de l'arrêté, la totalité des travaux (y compris la partie des travaux conformes à une autorisation en cours de validité) doit être interrompue.

La prise d'un AIT permet au maire de prendre toutes les mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de son arrêté.

Le maire peut dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme :

- Procéder à l'apposition de scellés.
- Procéder à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

ZOOM N°2



La continuation des travaux malgré l'AIT constitue un délit réprimé par l'article L 480-3 du code de l'urbanisme prévoyant des sanctions pouvant aller jusqu'à une peine de prison de 3 mois et une amende de 75 000 euros. Dans cette hypothèse, il est recommandé de dresser un procès-verbal actant de l'état d'avancement des travaux au moment de la notification de l'arrêté, et un procès-verbal prouvant la poursuite des travaux.

Comment l'AIT prend-il fin ?

4 POSSIBILITÉS :

1 - La fin de l'AIT prononcée par l'autorité judiciaire :

- **La mainlevée** : L'autorité judiciaire peut à tout moment d'office, à la demande du maire, du préfet ou du bénéficiaire des travaux se prononcer sur la mainlevée totale ou partielle (article L.480-2 al.4 du code de l'urbanisme).
- **Le classement sans suite de l'affaire** : L'AIT prend fin si le procureur décide qu'aucune poursuite pénale ne sera engagée et informe le maire du classement sans suite. Après avis du classement sans suite, le maire doit abroger l'AIT sans délai par un nouvel arrêté. (article L. 480-2 al. 6 du code de l'urbanisme).
- **La relaxe** : Elle entraîne également la caducité de l'AIT, et celui-ci n'a plus d'effet.

2 - L'annulation de l'AIT par le juge administratif :

L'arrêté du maire ordonnant l'interruption des travaux est une mesure administrative unilatérale pouvant faire grief. De ce fait, un recours pour excès de pouvoir est possible devant le juge administratif.

L'objectif du requérant est de faire constater par le juge l'illégalité de la mesure prise par le maire.

3 - Le retrait de l'AIT par le préfet :

L'AIT est un acte pris au nom de l'État. Le préfet qui exerce un contrôle hiérarchique est compétent pour demander le retrait de l'AIT auprès du maire qui en est l'auteur, et à défaut peut le retirer de sa propre autorité.

4 - La mise en conformité :

L'AIT devient caduc dès lors que les travaux ont été mis en conformité ou ont fait l'objet d'une autorisation.

