

Les travaux non-conformes à une autorisation d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'un AIT qu'après l'observation d'une procédure contradictoire

Simon Guirriec
Avocat

Le maire constatant une infraction au code de l'urbanisme *doit* en prononcer l'interruption si elle consiste en la réalisation de constructions ou d'aménagements sans permis de construire ou d'aménager. En revanche, il *peut* interrompre les travaux qui ne sont pas conformes à une autorisation d'urbanisme préalablement accordée après avoir, dans cette hypothèse, invité le contrevenant à présenter ses observations.

9 mars 2026

Lorsque le maire constate une ou plusieurs infractions en matière d'urbanisme et qu'il dresse procès-verbal, le maire « *peut (...) ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux* » (C. urb., art. L. 480-2 du code de l'urbanisme).

Cette faculté se mue en obligation « *dans le cas de constructions sans permis de construire ou d'aménagement sans permis d'aménager* » (même article). Dans cette hypothèse, le maire se trouve donc en situation de compétence liée de sorte que sa décision n'a pas à être précédée du respect d'une procédure contradictoire.

Dès 2006, le Conseil d'Etat avait précisé¹ que « *lorsqu'il constate la péremption d'un permis de construire et la réalisation de travaux postérieurement à cette date, le maire est conduit nécessairement à porter une appréciation sur les faits* » : l'arrêté interruptif des travaux (AIT) doit donc nécessairement être précédée de l'invitation, faite au maître d'ouvrage, de présenter ses observations.

Le Conseil d'Etat a toutefois récemment précisé² que « *lorsque [le constat de la péremption d'une autorisation d'urbanisme] procède du seul constat de l'expiration*

¹ CE 29 déc. 2006, req. n° 271164 : Tab. Leb.

² CE avis 1^{er} juill. 2025, req. n° 502802 : Tab. Leb.

d'un délai, l'autorité administrative se trouve en situation de compétence liée et les moyens tirés de ce que sa décision serait insuffisamment motivée ou procéderait d'une procédure irrégulière sont, dès lors, inopérants ».

En revanche, l'AIT motivé par la réalisation de travaux ou d'aménagements non-prévus par une autorisation d'urbanisme préalablement accordée amène nécessairement son auteur à « *confronter ces travaux à l'autorisation délivrée et se [livrant] ainsi à une appréciation des faits* ».

Le maire, qui n'est pas, dans cette hypothèse, en situation de compétence liée, doit inviter le bénéficiaire de l'autorisation à présenter ses observations avant que ne puisse intervenir l'interruption des travaux.

CE 2 mars 2026, req n° 492686 : Tab. Leb.

A défaut, l'AIT est affecté d'un vice de compétence qui prive l'intéressé d'une garantie, au sens de la jurisprudence *Danthony*³ et qui encourt, pour ce motif, la censure par le juge administratif.

Simon Guirriec — Avocat

³ CE Ass. 23 déc. 2011, req. n° 335033 : Rec. Leb.