

ARRETE N°A2024_348

Mise en demeure assortie d'une astreinte en application de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme

LE MAIRE DE BONDY,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2212-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 421-1, R. 421-1, et L. 481-1 et suivants ;

VU le Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial Est Ensemble approuvé le 4 février 2020, sa modification simplifiée n° 1 approuvée le 29 juin 2021, sa modification n° 1 approuvée le 24 mai 2022 et sa modification n° 2 approuvée le 27 juin 2023 ;

VU le procès-verbal d'infraction n°2024/04 daté du 1^{er} juillet 2024 dressé contre [REDACTED] ;

VU les courriers du 1^{er} juillet 2024 valant procédure contradictoire préalable à l'édition d'un arrêté de mise en demeure et d'une astreinte concernant les travaux réalisés sur la parcelle [REDACTED] ;

CONSIDERANT que ces courriers, adressés par voie postale à [REDACTED], remis contre signature le 4 juillet 2024, invitaient leurs destinataires à produire leurs observations dans un délai de trente jours et que ce délai est arrivé à son terme sans que la Commune ne reçoive ni observation, ni réponse ;

CONSIDERANT, principalement, que, sur la parcelle [REDACTED], un agent municipal dûment commissionné et assermenté aux fins de constater les infractions au Code de l'urbanisme a recensé, le lundi 18 mars 2024, sept logements indépendants ; que trois prennent place dans des constructions annexes édifiées sans autorisation d'urbanisme et en méconnaissance des règles d'implantation et d'emprise au sol posées par le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble ; que les quatre autres ont été créés dans la construction principale, divisée et réaménagée, en méconnaissance des obligations s'imposant, notamment en matière de stationnement ;

CONSIDERANT, précisément, que la fermeture de l'escalier situé au droit du pignon sud du pavillon a modifié l'aspect extérieur de ce dernier ; qu'aucune déclaration préalable afférente à ces travaux n'a été déposée et, à plus forte raison, accordée ; que l'article R. 421-17 a) du Code de l'urbanisme a ainsi été violé ; que l'implantation de ce sas d'entrée, en ce qu'il comporte des baies vitrées et est édifié à 3 mètres de la limite séparative latérale sud, contrevient à l'article IV. 3. b. du PLUi ;

CONSIDERANT que la fermeture de l'auvent côté rue, avec la création de trois portes, créant ainsi environ 16 m² de surface de plancher, n'a pas été autorisée ; qu'elle contrevient à l'article R. 421-19 ; que son implantation à l'alignement viole l'article IV. 3. a. du PLUi ; que son implantation contiguë au pavillon conjuguée à une emprise supérieure à 9 m² l'empêche de répondre aux conditions cumulatives d'une construction annexe posées par l'article II. h. 1. du PLUi ; qu'il ne peut, dès lors, pas être régularisé ;

CONSIDERANT que la transformation du garage en logement a modifié l'aspect extérieur du pavillon et a eu pour effet de créer environ 30 m² de surface de plancher ; que ces travaux non autorisés méconnaissent les articles R. 421-14 b) et R. 421-17 a) ;

CONSIDERANT que le stockage à l'air libre de nombreux encombrants, notamment des chauffe-eaux et des coffres-forts, viole les règles d'occupation des sols issues de l'article III. 1. A. du PLUi ;

CONSIDERANT que les matériaux utilisés pour fermer la façade de l'auvent et les matériaux de l'annexe située en fond de parcelle à droite sont précaires et méconnaissent l'article III. 1. B. du PLUi ; que le traitement des constructions annexes n'est pas en harmonie avec le pavillon, et ce, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition, et contrevient au même article du PLUi ;

CONSIDERANT que la construction d'une annexe en fond de parcelle, à droite, d'une emprise au sol de 45 m² et accueillant deux logements, n'a jamais fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, et ce, en violation des articles L. 421-1 et R. 421-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la construction d'une annexe en fond de parcelle, à gauche, puis son agrandissement pour atteindre environ 40 m² n'ont jamais fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme alors qu'un permis de construire aurait dû être obtenu en vertu des articles L. 421-1 et R. 421-1 du code de l'urbanisme ; que, si ces travaux, en ce qu'ils étaient vraisemblablement achevés en 2014, apparaissent couverts par la prescription de l'action publique, la transformation de cette annexe en logement indépendant, qui est infractionnelle au regard de l'article III. 1. e. du PLUi (stationnement des véhicules motorisés et locaux vélos, trottinettes, poussettes, etc.), est postérieure à l'acquisition de la parcelle par [REDACTED] en 2022 et, *ipso facto*, peut toujours être réprimée pénalement ;

CONSIDERANT que les sept logements créés sur la parcelle imposaient le respect de plusieurs règles issues du PLUi ; qu'il n'y a pas de place de stationnement dédiée aux véhicules motorisés alors que la parcelle aurait dû en compter sept en vertu de l'article III. 1. e. du PLUi ; que la parcelle ne comprend pas de local dédié aux vélos, trottinettes, poussettes, etc., alors qu'un local de 10,50 m² aurait dû être réalisé en vertu du même article ;

CONSIDERANT que les deux bâtiments annexes édifiés en fond de parcelle ne respectent pas les distances d'implantation imposées par l'article IV. 3. b. du PLUi ;

CONSIDERANT que la superficie de la parcelle est de 335 m² et que l'emprise au sol des constructions ne peut donc pas dépasser 134 m² conformément à l'article IV. 3. c. du PLUi (40% maximum de la superficie du terrain) ; que, en l'espèce, elle est d'environ 181 m² et excède l'emprise au sol réglementaire ; que, de surcroît, les 40% d'espaces verts qu'impose ce même article ne sont pas atteints ;

CONSIDERANT que, si un permis de construire a bien été délivré le [REDACTED] sur la parcelle [REDACTED] pour l'extension et la surélévation de la maison existante et l'édification d'une clôture sur rue, aucun des aménagements constatés ne pouvait correspondre à une mise en œuvre de ce permis ;

CONSIDERANT qu'au titre de l'article L 481-1 du code de l'urbanisme, le maire peut, « après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure, dans un délai qu'elle

détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation »

CONSIDERANT que l'article L. 481-1 dispose également que « le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier » ;

CONSIDERANT que, en l'espèce, la pluralité d'infractions constatées contrevient fortement à l'intérêt général qui s'attache au respect de la réglementation d'urbanisme ;

CONSIDERANT que, pour remédier à cette situation, il est nécessaire de démolir les aménagements infractionnels et non régularisables réalisés sur la parcelle ; que, de plus, les logements créés en violation du PLUi doivent être supprimés ;

CONSIDERANT que ces opérations ne présentent pas de difficulté pratique et peuvent être mises en œuvre rapidement, sous réserve du respect des règles applicables pour protéger les locataires actuellement en place ;

CONSIDERANT que l'article L. 481-1 ajoute que le montant de l'astreinte « est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution » ;

CONSIDERANT que, en l'espèce, les mesures prescrites induisent la démolition de constructions et la recréation d'espaces verts ;

CONSIDERANT que les conséquences de la non-exécution croissent avec l'écoulement du temps ; que la création irrégulière de sept logements et la précarité qu'elle induit pour leurs occupants portent gravement atteinte à l'intérêt général ;

CONSIDERANT que les constructions mal implantées et les logements irrégulièrement créés dans le pavillon ne peuvent pas être régularisés par la délivrance d'une autorisation d'urbanisme et qu'il est, dès lors, nécessaire que cette situation infractionnelle cesse dans les meilleurs délais ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} – [REDACTED] propriétaire de la parcelle [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] sont mis en demeure de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité des aménagements irréguliers réalisés sur la parcelle aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée sous 45 jours à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 – Toutes les modifications susmentionnées réalisées irrégulièrement devront être supprimées. Cela comprend :

- la démolition de la construction annexe située en fond de parcelle, à droite, d'une emprise au sol de 45 m² et accueillant deux logements ;
- la démolition de l'agrandissement de la construction annexe en fond de parcelle, à gauche, la faisant passer de 10 m² à 40 m² ;
- la démolition du sas d'entrée créé par la fermeture de l'escalier situé au droit du pignon sud du pavillon (la toiture et les façades de ce sas devant être supprimées, l'escalier devant être préservé) ;
- la démolition de l'auvent côté rue disposant de trois portes ;

- la récréation du garage à son emplacement initial ;
- l'évacuation de nombreux encombrants stockés à l'air libre, notamment des chauffe-eaux et des coffres-forts ;
- la récréation des espaces verts supprimés pour édifier irrégulièrement des annexes ;
- la suppression de tous les logements illicitement créés, permettant ainsi au seul logement restant de respecter la réglementation d'urbanisme applicable, notamment en matière de stationnement.

ARTICLE 3 – Les personnes citées à l'article 1^{er} seront solidairement redevables d'une astreinte fixée à 50 euros par jour de retard si, au terme du délai fixé, il n'a pas été satisfait aux mesures prescrites.

ARTICLE 4 – L'astreinte courra jusqu'à ce qu'il ait été justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité.

Le cas échéant, son recouvrement sera engagé par trimestre échu, pour un maximum qui ne saurait excéder 25 000 euros.

ARTICLE 5 – Le présent arrêté sera notifié à [REDACTED] par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 6 – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa réception par le représentant de l'État.

Un recours gracieux peut aussi être adressé à l'auteur de l'arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois qui suivent la réponse au recours gracieux. Cette réponse peut être explicite ou, en cas de silence gardé par l'auteur de l'arrêté à l'issue d'un délai de deux mois, implicite.

ARTICLE 7 – Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis,
- Monsieur le Procureur de la République,
- Monsieur le Commissaire de Police, chef de la circonscription de sécurité de proximité de Bondy,
- Monsieur le Chef de la Police municipale de Bondy,
- Monsieur le Responsable du SGC de Bondy.

Fait en Mairie à Bondy, le 04 NOV. 2024



Stephen HERVE
Maire de Bondy
Conseiller régional

