



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 3439

Texte de la question

Reprenant les termes de la question écrite qu'elle avait posée le 6 février 2007 sous la précédente législature, demeurée sans réponse, Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur la situation d'une personne qui a construit une maison de manière illégale, c'est-à-dire soit sans permis de construire, soit en ne respectant pas le permis de construire. En matière pénale, la prescription est de trois ans. Par contre, du point de vue administratif, le bâtiment reste illégal. Elle souhaiterait savoir, dans ces conditions, si le propriétaire de la maison en cause peut au bout d'une certaine période demander un permis de construire pour réaliser des travaux complémentaires sur son bâtiment. - Question transmise à M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.

Texte de la réponse

S'agissant de la situation en matière pénale d'une personne qui a construit une maison d'une manière illégale, c'est-à-dire soit sans permis de construire, soit en ne respectant pas celui-ci, la prescription est de trois ans. En revanche, du point de vue administratif, le bâtiment reste illégal. S'agissant de la demande d'un permis de construire, au bout d'une certaine période, pour réaliser des travaux complémentaires sur le bâtiment en cause, l'article 9 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a introduit dans le code de l'urbanisme l'article L. 111-12 qui prévoit que, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux (devenue déclaration préalable depuis le 1er octobre 2007) ne peut pas être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Cependant, cet article précise que ces dispositions ne sont pas applicables : a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessure de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ; b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ; c) Lorsque la construction est située dans un site classé, en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement, ou dans un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ; d) Lorsque la construction est sur le domaine public ; e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ; f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. L'exécution de travaux complémentaires sur une maison édifiée d'une manière illégale nécessite donc que le bénéficiaire des travaux, dès lors que sa construction n'entre pas dans les exceptions susvisées, obtienne un permis de construire tendant à régulariser administrativement l'irrégularité commise. Par la suite, selon la nature ou l'ampleur des travaux complémentaires projetés, deux hypothèses peuvent se présenter : soit les travaux complémentaires ne nécessitent aucune autorisation d'urbanisme et sont compatibles avec les règles de fond applicables au terrain d'assiette du projet et, dans ce cas, ils peuvent être exécutés sans autre formalité ; soit ces travaux nécessitent une autorisation d'urbanisme et, dans ce cas, leur réalisation reste soumise à l'accord préalable de l'autorité compétente en la matière. Il serait prématuré de se prononcer sur les conséquences réelles de ces nouvelles dispositions, qui ne manqueront pas d'être soumises à l'appréciation du juge administratif. Enfin, dans l'hypothèse où la période décennale précitée n'est pas encore écoulée, un permis de construire portant sur des éléments indissociables

de l'immeuble édifié d'une manière illégale ne peut être légalement accordé que s'il a aussi pour objet de permettre la régularisation de la partie édifiée en infraction, si les règles d'urbanisme applicables au terrain d'assiette de l'ensemble de la construction le permettent.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3439

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Écologie, développement et aménagement durables

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 août 2007, page 5310

Réponse publiée le : 15 janvier 2008, page 357