



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

PLU

Question écrite n° 89615

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur le cas d'un édifice construit depuis plus de 50 ans et qui se trouve en zone non constructible (zone N) du PLU de la commune. Toutefois, le cadastre de la commune ayant été refait il y a une dizaine d'années, l'édifice susvisé n'y figure pas alors même que la municipalité et de nombreux témoignages confirment son existence depuis plus d'une génération. Lorsque le propriétaire de l'édifice demande un permis de construire pour effectuer des travaux, il se heurte à un refus des services de l'État au motif que l'édifice susvisé ne figure pas sur le cadastre. Face à une telle situation, elle lui demande quels sont les moyens dont dispose le propriétaire pour que ses demandes en matière d'urbanisme ne soient pas injustement rejetées en raison d'une lacune du cadastre.

Texte de la réponse

Dès son origine et jusqu'à aujourd'hui, le plan cadastral s'est limité à identifier et à représenter la propriété foncière à des fins fiscales, sans garantir sa consistance, ni l'identité des propriétaires. La valeur juridique des énonciations du cadastre est limitée au rang d'indice réfutable. Une autorisation d'urbanisme ne peut donc pas être refusée simplement parce que la construction n'apparaît pas sur le plan cadastral. Au regard du droit de l'urbanisme, la notion de construction existante implique la réunion de deux conditions, une existence légale et une existence physique. Elle sera considérée légale si elle a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ou conformément au permis de construire accordé. C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. À défaut, la construction sera réputée illégale et la demande de travaux devra porter sur l'ensemble de la construction. Dans ce dernier cas, si le terrain est inconstructible, l'autorisation ne pourra pas être délivrée. La preuve de l'existence physique de l'édifice peut être apportée par tout moyen. Elle suppose que la construction ne soit pas en état de ruine ou, si elle est inachevée, qu'elle ait atteint un état d'avancement des travaux suffisant pour qu'elle puisse être qualifiée de construction.

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 : 89615

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 septembre 2010, page 10483

Réponse publiée le : 28 décembre 2010, page 13996