



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

permis de construire

Question écrite n° 6084

Texte de la question

M. Bernard Nayral attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les pouvoirs des maires dans le cadre de l'instruction des demandes de régularisation de permis de construire. Le maire peut-il refuser de délivrer le certificat de conformité pour une construction dont le permis prévoyait l'édification d'un bâtiment et d'une piscine lorsque celle-ci n'a pas été réalisée ? Par ailleurs, le maire peut-il refuser d'accorder un permis de construire pour une construction à usage d'habitation alors qu'aucune autorisation n'avait été demandée au moment de l'édification du bâtiment ? Dans l'affirmative, quelle est la valeur juridique des autorisations de régularisation qui ne sont pas prévues dans le code de l'urbanisme.

Texte de la réponse

La question posée porte d'une part sur les conditions de refus du certificat de conformité et d'autre part sur celles de la délivrance du permis de construire en régularisation d'une construction existante. Sur le premier point, lorsque le permis de construire porte sur la réalisation d'un bâtiment et d'une piscine, quelles que soient la nature et l'importance de ces ouvrages, il autorise une opération d'ensemble comprenant en l'occurrence deux constructions entrant dans son champ d'application même si, dans le cas d'une piscine non couverte, celle-ci ne relève que du régime déclaratif prévu à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme. A la suite de la déclaration d'achèvement des travaux effectuée par le bénéficiaire du permis de construire, le service instructeur s'assure, s'il y a lieu, par un récolement des travaux, qu'en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire (art. R. 460-3, alinéa 1er du code de l'urbanisme). L'article R. 460-4, alinéa 2 de ce code dispose que dans le cas où les travaux n'ont pas été réalisés dans des conditions régulières au regard des dispositions précitées, le déclarant est avisé, dans le délai de trois mois à compter de la réception de sa déclaration, des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré. Cet avis, notifié par lettre recommandée, rappelle les sanctions encourues. Dans le cas où les travaux prévus par le permis de construire ne sont pas achevés ou ne sont pas conformes aux dispositions précitées, l'autorité compétente est donc tenue de refuser le certificat de conformité. La jurisprudence administrative a confirmé à de nombreuses reprises l'interprétation stricte donnée à ce texte (cf. CE 26 novembre 1969, Soc. agricole et forestière de l'Eure ; 4 janvier 1974, Cie d'assurance Le Continent ; 4 novembre 1983, Epoux Cazenave ; 15 mai 1987, M. Gosset ; 11 mai 1990, M. Bastide). Il est par ailleurs d'autant plus nécessaire de s'assurer de la régularité du certificat de conformité qu'il s'agit d'un acte non soumis à publicité et pouvant, de ce fait, être contesté à tout moment et engager la responsabilité de l'autorité compétente. Toutefois, lorsque la piscine autorisée n'a pas pu être réalisée avant le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 460-1 dudit code, la circulaire n° 94-54 du 30 juin 1994 relative à l'application du volet paysager du permis de construire précise que le délai de trois mois prévu pour la délivrance du certificat de conformité doit permettre de régler les cas particuliers où les travaux d'aménagement extérieurs ne seraient pas entièrement exécutés lors du dépôt de cette déclaration. Par ailleurs, en cas de renonciation à effectuer une partie des travaux autorisés, tels qu'une piscine, il est toujours possible de déposer une demande de permis modificative,

ce qui permet de limiter les effets du permis délivré à la partie de l'opération réalisée ; celle-ci peut, dans ces conditions, faire l'objet d'un certificat de conformité. En ce qui concerne la seconde question, l'autorité compétente, saisie d'une demande de permis de construire destinée à régulariser une construction édifiée sans autorisation, doit procéder à l'instruction de celle-ci dans les conditions de droit commun. Elle ne peut donc refuser le permis que si les règles contrôlées par cette autorisation, mentionnées à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, s'opposent à sa délivrance à la date de la décision. Les autorisations d'urbanisme délivrées, le cas échéant, en régularisation comportent la même valeur juridique que celles accordées avant engagement des travaux. Elles ne font cependant pas obstacle, le cas échéant à une action judiciaire engagée à la suite de l'infraction commise ou à l'application des sanctions encourues.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Nayral](#)

Circonscription : Hérault (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6084

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 novembre 1997, page 3907

Réponse publiée le : 11 mai 1998, page 2693