



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 24501

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 l'aménagement du territoire, sur le cas où un immeuble a été réalisé sans permis de construire et où aucune poursuite n'a été engagée dans le délai de prescription. Si ultérieurement le propriétaire souhaite effectuer une extension du bâtiment en cause, elle souhaite savoir si un permis de construire peut être accordé et si ce permis de construire ne doit concerner que les travaux nouveaux envisagés, ou inclure également la construction initiale.

Texte de la réponse

Lorsqu'un propriétaire souhaite agrandir ou procéder à des travaux sur un bâtiment irrégulièrement construit sans autorisation, il doit déposer une demande de permis de construire portant à la fois sur l'existant et sur le projet à réaliser (Conseil d'État, Thalamy, 9 juillet 1986, n° 51172). Le permis ne pourra être accordé que si l'ensemble de la construction est conforme aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance. L'autorisation ainsi délivrée permettra à la fois d'autoriser la réalisation des travaux projetés et de régulariser administrativement la construction existante édifiée sans autorisation. Toutefois, l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme, introduit par l'article 9 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), 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 être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme ». Le deuxième alinéa de cet article précise que ces dispositions ne sont pas applicables, notamment « lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ». En application du deuxième alinéa de l'article L. 111-12 précité, si l'ensemble de la construction n'est pas conforme aux règles en vigueur, le permis de construire sera donc refusé, même au-delà du délai de dix ans, puisque l'immeuble existant a été réalisé sans permis. La construction existante ne sera donc pas régularisée et le demandeur ne pourra pas réaliser les travaux complémentaires envisagés. En revanche, dans le cas où les travaux projetés portent sur des éléments dissociables de l'immeuble édifié sans permis de construire, le demandeur peut déposer une requête portant sur ces seuls travaux, et n'incluant pas la partie existante. L'autorisation pourra lui être accordée si les règles applicables le permettent. De la même façon, des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (par exemple, le remplacement des huisseries par d'autres identiques) ou des travaux ne modifiant pas l'aspect extérieur de la construction, qui ne sont pas soumis à autorisation, peuvent être effectués (voir réponse ministérielle n° 3439 à Mme Zimmermann publiée au JO du 15 janvier 2008, réponse ministérielle n° 27730 à M. Flory publiée au JO du 16 décembre 2008, réponse ministérielle n° 01578 à M. Masson publiée au JO Sénat du 17 janvier 2008).

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 : 24501

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 16 juin 2009

Question publiée le : 3 juin 2008, page 4579

Réponse publiée le : 23 juin 2009, page 6140