



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 27730

Texte de la question

M. Jean-Claude Flory 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 d'une construction réalisée sans autorisation ou sans permis de construire mais qui n'a fait l'objet d'aucune poursuite jusqu'à prescription. Si ultérieurement le propriétaire souhaite effectuer une extension du bâtiment en cause, il souhaite savoir si la demande doit se limiter aux seules parties nouvelles ou bien s'il est nécessaire de déposer une demande de permis de construire pour la totalité parties anciennes et nouvelles incluses.

Texte de la réponse

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 ». 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 qu'il souhaite réaliser. 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. Au contraire, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 111-12 précité, si l'ensemble de la construction n'est pas conforme aux règles applicables, le permis de construire sera 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 demande portant sur ces seuls travaux, sans comprendre 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.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Flory](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27730

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

Question publiée le : 15 juillet 2008, page 6057

Réponse publiée le : 16 décembre 2008, page 10934