

Table des matières

Permis de construire modificatif et recours des tiers.....	1
Travaux sur construction existante illégale.....	1
Panneaux solaires ajoutés en toiture.....	2
Articulation L.421-9 du code de l'urbanisme et non contestation de la DAACT.....	2

Annexe : réponse ministérielle du 23 avril 2013 (17745).

Permis de construire modificatif et recours des tiers

La délivrance d'un permis modificatif ne relance pas le délai de recours des tiers contre le permis initial. Il n'ouvre un nouveau délai de recours que contre les modifications prévues.

Voir par exemple CE 28 juillet 1999, [n°182167](#) :

Considérant qu'il ressort du jugement rendu par le tribunal administratif, non contesté sur ce point, que le permis de construire délivré le 30 juillet 1992 était devenu définitif à la date à laquelle M. X... a saisi le tribunal administratif ; que le permis délivré le 18 mars 1993 présente, comme il a été dit ci-dessus, le caractère d'un permis modificatif ; que seuls sont susceptibles d'être invoqués à l'encontre de ce dernier permis les vices propres dont il serait entaché ; que, par suite, les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions des articles R. 421-15 et R. 421-53 du code de l'urbanisme, qui sont dirigés contre le permis initial, sont inopérants ;

Travaux sur construction existante illégale

Question : les propriétaires d'une maison en zone agricole souhaitent faire des travaux. A l'origine il s'agissait d'une bergerie qui a été transformée en maison d'habitation. Comment s'assurer que cette maison est régulière ?

Réponse :

Le principe est qu'on ne peut pas faire de travaux sur une construction illégale. Donc pour faire une extension ou ajouter une annexe à une maison d'habitation en zone A, maison qui normalement n'a rien à faire dans cette zone, il faut prouver que la maison a été régulièrement édifée. **Une maison est régulièrement édifée si elle a obtenu un PC et si elle est conforme à ce PC.** Ou bien si elle a été édifée avant la loi du 15 juin 1943 instituant le permis de construire (cf RM ci-jointe). C'est au demandeur d'apporter cette preuve. A défaut, la maison est réputée illégale et la demande de travaux devra porter sur l'ensemble de la construction, comme s'il s'agissait d'une nouvelle construction (qui serait alors refusée car non autorisée dans la zone).

Il y a néanmoins une exception à l'obligation pour le maire de refuser le permis en régularisation : cf CE, 3/5/2011, [n°320545](#) :

"Considérant que, dans l'hypothèse où un immeuble a été édifié sans autorisation en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables, l'autorité administrative, saisie d'une demande tendant à ce que soient autorisés des travaux portant sur cet immeuble, est tenue d'inviter son auteur à présenter une demande portant sur l'ensemble du bâtiment ; que dans l'hypothèse où l'autorité administrative envisage de refuser le permis sollicité parce que la construction dans son entier ne peut être autorisée au regard des règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision, elle a toutefois la faculté, dans l'hypothèse d'une construction ancienne, à l'égard de laquelle aucune action pénale ou civile n'est plus possible, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu de cette demande, d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à sa préservation et au respect des normes, alors même que son édification ne pourrait plus être régularisée au regard des règles d'urbanisme applicables"

Panneaux solaires ajoutés en toiture

En application des articles L.111-16 et R.111-23 du code de l'urbanisme , le maire ne peut pas interdire la mise en place de panneaux solaires en toiture mais il peut interdire la surimposition en application du règlement du PLU ou du lotissement.

CE 4/10/2023, [n°467962](#) considérant n°3 :

3. Les dispositions de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme n'ont ni pour objet, ni pour effet d'écartier l'application des dispositions réglementaires d'un plan local d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions qui, sans interdire l'utilisation de matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou l'installation de dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelable ou favorisant la retenue des eaux pluviales, imposent la bonne intégration des projets dans le bâti existant et le milieu environnant.

Articulation L.421-9 du code de l'urbanisme et non contestation de la DAACT

Lorsqu'une maison a été construite sans respecter le PC et qu'une DP est déposée plus de 10 ans plus tard pour faire une extension, le principe est que le pétitionnaire doit déposer un PC portant à la fois sur la maison (régularisation) et sur l'extension : c'est la jp Thalamy. En effet, la prescription de 10 ans posée par l'article L.421-9 ne s'applique pas en cas de construction sans PC ou sans respect du PC : la DP n'est donc pas suffisante puisqu'on ne peut pas modifier une construction illégale (construction initiale soumise à PC). La prescription trouverait à s'appliquer si le demandeur déposait une DP pour l'extension d'une construction initialement soumise à DP et non conforme (par exemple, l'extension d'un abri de jardin).

Cependant, si la maison a fait l'objet d'une DAACT et que le maire ne l'a pas contestée, la maison est considérée comme régulière et l'article L.421-9 ne trouve pas à s'appliquer. Ainsi, si le maire n'a pas contesté la DAACT, le demandeur peut faire une extension de sa maison illégale en déposant une DP ou un PC portant uniquement sur l'extension . L'instruction ADS portera alors uniquement sur cette extension sans prendre en compte la non conformité de la maison.

Voir en ce sens CE 26/11/2018, [n°411991](#) : "4. La cour administrative d'appel de Marseille a jugé que l'implantation d'une partie de la façade nord de la construction réalisée au titre du permis de construire accordé le 7 juillet 2005 ne respectait pas celui-ci. Elle en a déduit que le permis de construire du 27 juin 2012 avait été délivré illégalement, faute pour M. C...d'avoir déposé une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction existante qui ne respectaient pas le permis de 2005, en jugeant inopérante la circonstance que la commune n'avait pas relevé cette non-conformité audit permis lorsqu'elle avait procédé au récolement des travaux le 1er juillet 2008. Il résulte de ce qui a été dit ci-dessus qu'elle a commis une erreur de droit."

en clair : le CE censure la CAA qui avait dit que le demandeur devait déposer un PC portant à la fois sur l'existant non conforme et sur le projet, même si le maire n'avait pas contesté la DAACT.



14ème législature

Question N° : 17745	De M. Franck Gilard (Union pour un Mouvement Populaire - Eure)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >permis de construire	Analyse > réglementation.
Question publiée au JO le : 05/02/2013 Réponse publiée au JO le : 23/04/2013 page : 4507		

Texte de la question

M. Franck Gilard attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le cas d'une personne qui demande un permis de construire pour l'extension d'une maison existante. Il lui demande si le maire peut exiger la preuve de ce que l'immeuble en cause a été initialement construit conformément à un permis de construire déposé en bonne et due forme. Il lui demande également si le propriétaire actuel de la maison peut évoquer une présomption de légalité au motif qu'il a acquis ladite maison par un acte notarié enregistré depuis plus de trente ans.

Texte de la réponse

Une construction est considérée légale si d'une part 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. A 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 accordée. L'acte notarié d'acquisition de la maison enregistré depuis plus de 30 ans apporte la preuve de l'existence physique de cette dernière depuis plus de 30 ans, mais pas de la légalité de la construction. En outre, la prescription décennale de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme qui dispose que : « lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme » ne s'applique pas si le demandeur ne peut pas apporter la preuve de l'obtention d'un permis de construire en bonne et due forme si ce dernier s'avérait nécessaire à l'époque de la construction.