



Construction existante irrégulière = travaux impossibles?

Une décision rendue par le Conseil d'Etat le 3 février dernier nous rappelle qu'il peut être difficile de réaliser des travaux sur une construction irrégulière.

Qu'est-ce qu'une construction irrégulière ?

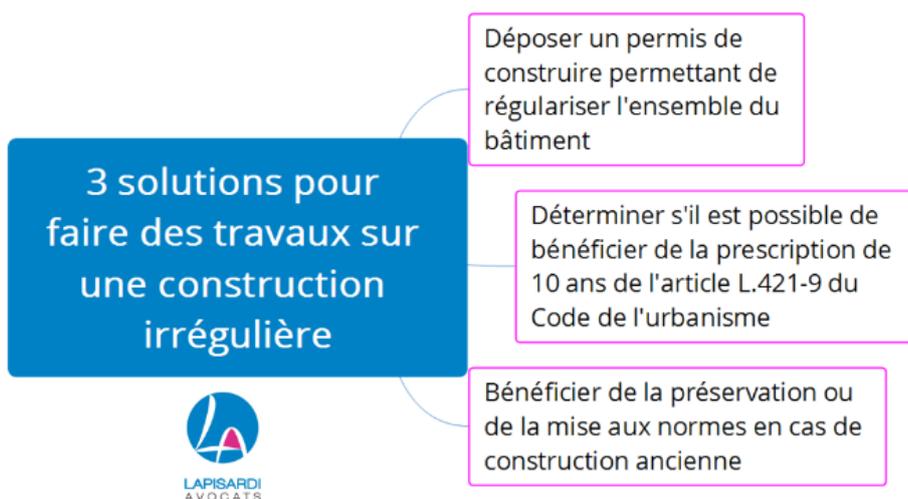
En droit, une construction est « irrégulière » lorsqu'elle est :

- Édifiée sans autorisation d'urbanisme ;
- Ou non conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée pour l'édifier ([CE](#),

25 avril 2001, Epoux Ahlborn, n°207095) ;

- Ou dont le permis de construire a été annulé ([CE, 9 mars 1984, Macé, n°41314](#)) ou retiré ;
- Ou une construction qui postérieurement à son édification a fait l'objet de travaux sans autorisation ou non conforme à l'autorisation qui avait été obtenue pour réaliser ces travaux ([CE, 9 juillet 1986, Mme Thalamy, n°51172](#)).

Que faire dans ces situations ?



Il convient de revenir sur chacun de ces cas.

1^{ère} possibilité : Demander un permis de régularisation pour l'ensemble des travaux.

Le propriétaire qui souhaite réaliser des travaux sur une construction, objet par le passé de travaux non autorisés, doit demander un permis de construire pour l'ensemble des travaux ([CE 9 juillet 1986, Mme Thalamy, n° 51172](#)).

Cette règle s'applique à toutes constructions irrégulières, à condition que la construction initiale ([CE, 15 mars 2006, Ministère de l'équipement, n°266238](#)), ou les travaux ultérieurs dont elle avait déjà fait l'objet aient été **effectivement soumis à autorisation à la date de leur réalisation** ([CE, 9 juillet 1993, M. Pontier, n° 99755](#)).

Il faut donc vérifier que lors de la réalisation des travaux de la construction initiale, une autorisation d'urbanisme devait être demandée en application des règles d'urbanisme alors en vigueur. Par exemple, les constructions antérieures à 1943 n'étaient pas soumises à permis de construire comme le rappelle le Conseil dans la décision du 3 février 2017 concernant un bâtiment édifié au 19^{ème} siècle ([CE, 3 février 2017, n°373898](#)).

Dans un tel cas, la demande de permis ne concernerait que les nouveaux travaux, sans concerner la construction existante qui n'était pas soumise à permis.

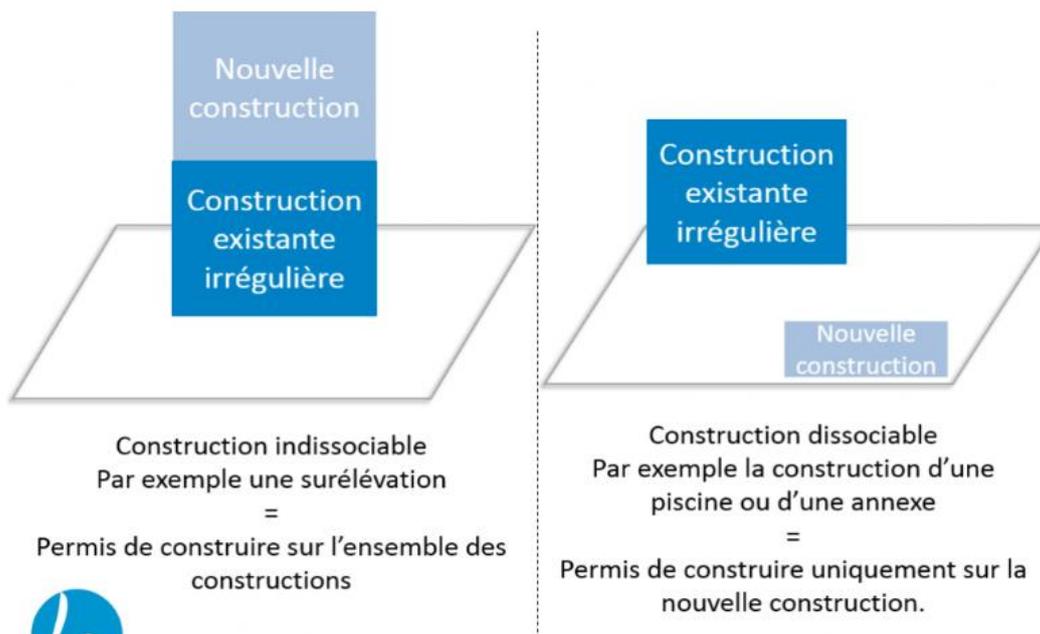
Lorsqu'une construction est irrégulière, une demande de permis de régularisation peut donc être déposée en mairie pour régulariser des travaux déjà entrepris ou terminés **à condition que ces travaux soient conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date d'octroi de la nouvelle demande de permis de construire** ([CE, 6 novembre 1996, n°135168](#)).

Il faudra ainsi remplir [le formulaire cerfa d'une demande de permis de construire](#) classique.



Toutefois, **si les travaux projetés sont dissociables de la construction existante irrégulière**, c'est-à-dire que les travaux ne sont ni attenants, ni structurellement liés à la construction existante, il n'est pas exigé de régulariser l'ensemble des travaux, et ce, quand bien même les travaux projetés se

situent sur la même unité foncière que la construction existante irrégulière ([CE, 9 janvier 2009, Commune de Toulouse, n°307265](#) ; [CAA Marseille, 15 mai 2008, n° 06MA00807](#)).



Permis de construire et dissociabilité

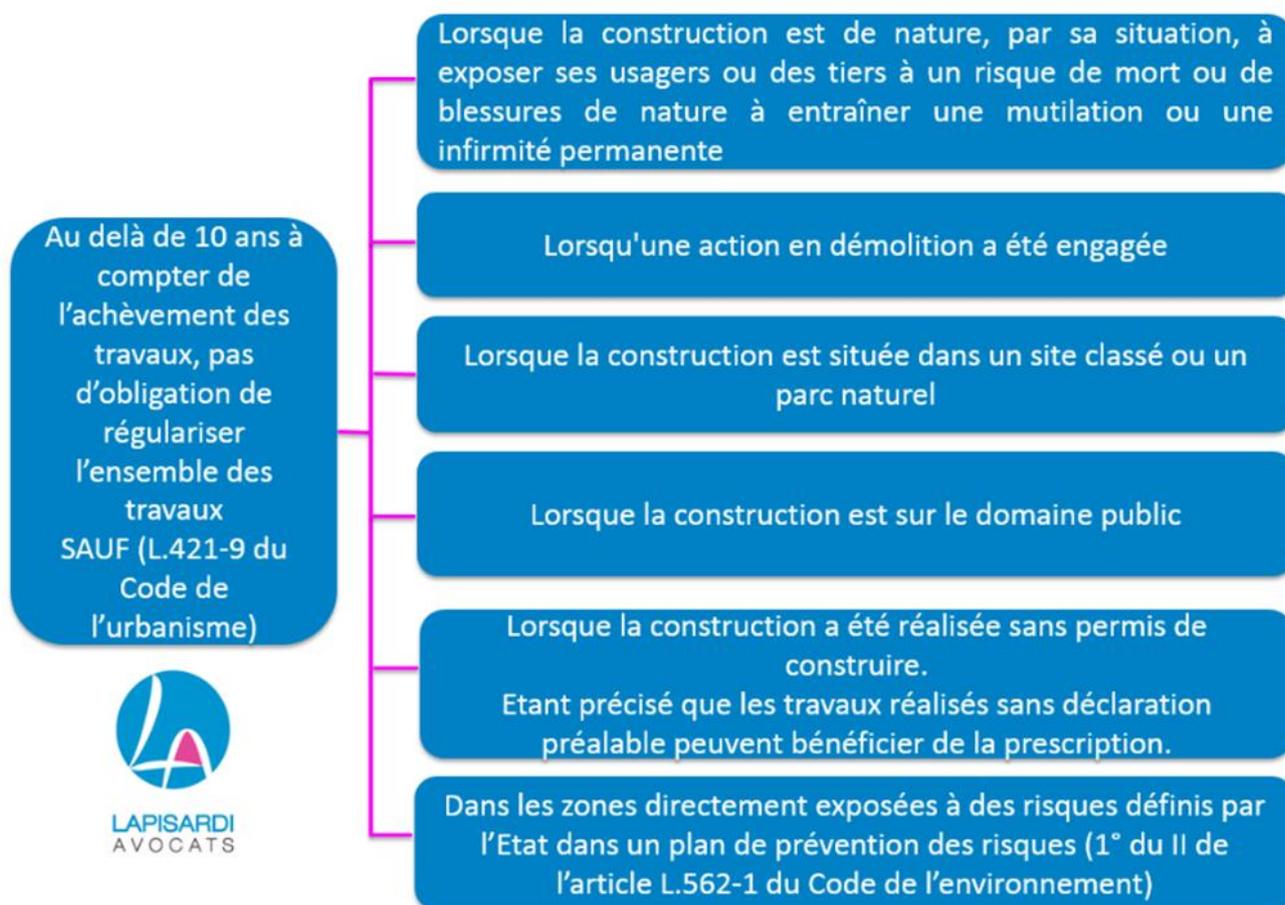
Cependant, l'exigence de régularisation demeure requise même lorsque les travaux projetés ne prennent pas directement appui sur la partie de la construction irrégulière mais sont suffisamment proches ([CE, 13 décembre 2013, Mme Carn et autres c/ Commune de Porspoder, n° 349081](#)).

Il convient donc d'être prudent quant à cet argument de la divisibilité entre les travaux projetés et l'édifice irrégulier.

2^{ème} possibilité : Si la construction est achevée depuis plus de 10 ans, le permis de construire ne peut être refusé au motif que la construction initiale est irrégulière au regard du droit de l'urbanisme.

Au-delà de 10 ans, il n'est plus exigé de régulariser l'ensemble des travaux. Ainsi, en application de l'article [L.421-9 du Code de l'urbanisme](#) (anciennement L. 111-12), il est possible de déposer une autorisation uniquement pour les travaux qui sont demandés. L'administration ne peut plus s'opposer à un permis de construire ou à une déclaration préalable pour une construction édifiée illégalement.

Plusieurs exceptions sont toutefois prévues à cette prescription de 10 ans :

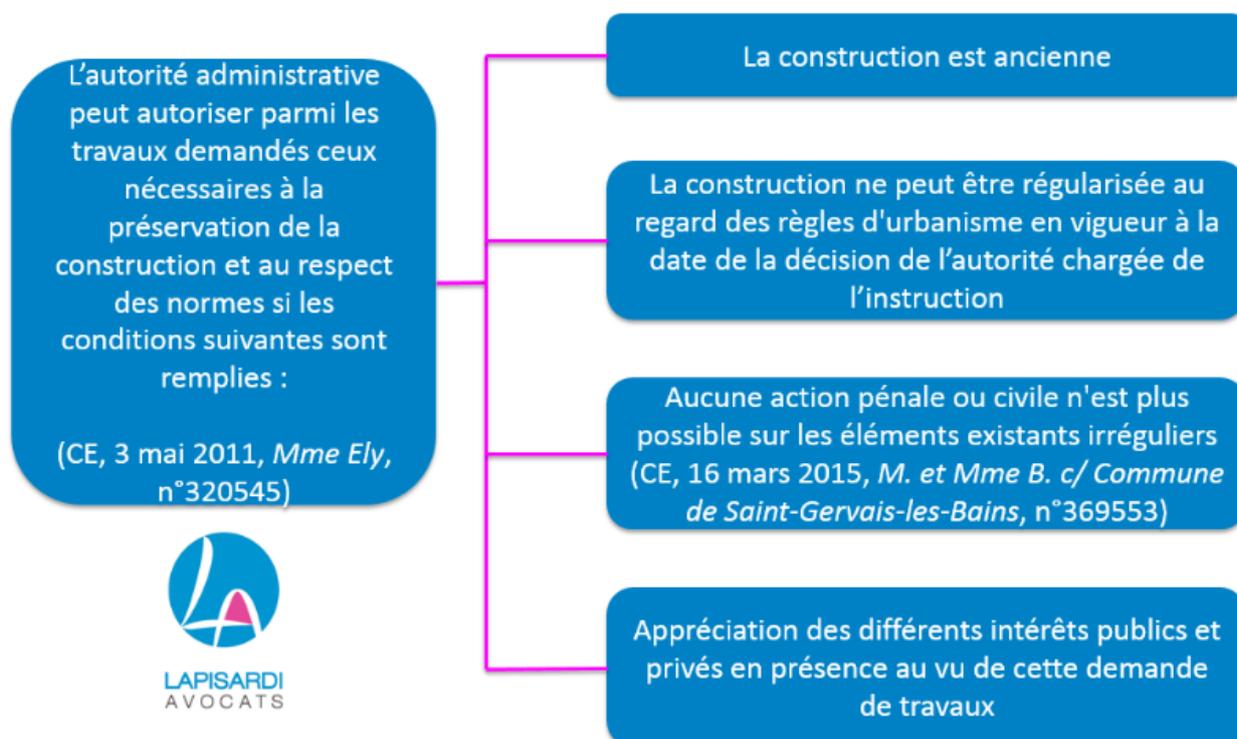


3ème possibilité : L'administration peut autoriser les travaux nécessaires à la préservation ou à la mise aux normes d'une construction ancienne, non régularisable.

En cas de demande de permis de construire portant sur une construction irrégulière, le principe est que l'administration, reste tenue d'inviter son auteur à présenter une demande

portant sur l'ensemble du bâtiment (Cf. 1ère possibilité).

Toutefois, la jurisprudence a assoupli ce principe pour les travaux nécessaires à la préservation ou à la mise aux normes d'une construction qui ne pourrait plus être régularisée au regard des règles d'urbanisme applicables :



Cette troisième possibilité concerne donc des cas limités. Elle est néanmoins d'une importance particulière dans un pays qui compte de nombreux bâtiments historiques.

*

Article rédigé par Agnès Boudin, avocat,
Lauriane Tonani, Elève-avocat