

Table des matières

Escalier / emprise au sol.....	1
Travaux sur construction ancienne / preuve de l'existence légale / prescription / régularisation.....	1
Piscine posée moins de 3 mois / implantation.....	2

Escalier / emprise au sol

Vous souhaitez savoir si un escalier en dur réalisé sous le terrain naturel (décaissement) constitue de l'emprise au sol.

Le code de l'urbanisme définit l'emprise au sol, pour ce qui le concerne, notamment comme la **projection verticale du volume** de la construction (cf [R. 420-1](#)). Cette définition de l'emprise au sol sert à déterminer **le champ d'application** des autorisations d'urbanisme.

Cette définition ne s'impose pas aux rédacteurs du PLU, qui peuvent prévoir leur propre définition de l'emprise au sol applicable au règlement du PLU. Mais à défaut de définition propre, on prend celle du code de l'urbanisme.

Un escalier présente un volume par conséquent il crée de l'emprise au sol. Dans le code de l'urbanisme l'emprise au sol n'est pas fonction de la situation par rapport au TN.

Travaux sur construction ancienne / preuve de l'existence légale / prescription / régularisation

Vous souhaitez savoir si une grange construite dans les années 1960 sans permis de construire doit être considérée comme illégale.

Si la grange a été construite dans les années 1960, elle nécessitait un permis de construire. A défaut de permis de construire, cette grange n'a pas d'existence légale.

[réponse ministérielle n°17745 du 23 avril 2013 :](#)

*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.

En ce qui concerne la **prescription administrative** prévue par l'[article L. 421-9](#) du code de l'urbanisme : "Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables : (...)5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis"

La prescription ne s'applique pas aux constructions qui nécessitaient un PC :

La prescription de 10 ans s'applique aux constructions illégales qui étaient soumises à DP ou aux modifications d'une construction existante qui auraient nécessité une DP. Voir en ce sens [CE 3 février 2017, 373898](#) :

"qu'il résulte de ces dispositions que peuvent bénéficier de la prescription administrative ainsi définie les travaux réalisés, depuis plus de dix ans, lors de la construction primitive ou à l'occasion des modifications apportées à celle-ci, sous réserve qu'ils n'aient pas été réalisés sans permis de construire en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables ; qu'à la différence des travaux réalisés depuis plus de dix ans sans permis de construire, alors que ce dernier était requis, peuvent bénéficier de cette prescription ceux réalisés sans déclaration préalable"

Conséquences :

- si le propriétaire de la grange souhaite y faire des travaux soumis au code de l'urbanisme, il a l'obligation de **déposer un permis de construire ayant pour objet à la fois de régulariser la construction existante et d'autoriser les travaux nouveaux** ; si la régularisation de l'existant n'est pas possible au regard des règles applicables aujourd'hui, le permis sera refusé. C'est la jurisprudence [Thalamy \(CE 3 juillet 1986, n° 51172\)](#)

- exception à la jurisprudence Thalamy : [CE 16 mars 2015, n°369553](#) : lorsque les éléments de construction non autorisés antérieurement sont anciens et ne peuvent plus faire l'objet d'aucune action pénale ou civile, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu de cette demande, le maire a la faculté d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à la **préservation de la construction et au respect des normes**.

Piscine posée moins de 3 mois / implantation

Vous souhaitez savoir si une piscine implantée moins de 3 mois doit respecter les règles de prospect par rapport aux limites séparatives.

Vous trouverez ci-dessous les articles applicables à votre cas.

Résumé : Il ressort de l'article R. 421-5 du code de l'urbanisme qu'une piscine implantée moins de trois mois est dispensée de formalité. Il ressort de l'article L. 421-8 que **les constructions dispensées de formalité doivent respecter les règles de fond, sauf les constructions visées au b et e de L. 421-5** (ce qui est le cas de la piscine). **En conclusion la piscine dispensée de formalité car mise en place moins de 3 mois peut être posée sans respecter les règles de fond du PLU.**

[Article L. 421-5](#)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison : (...) b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ; (...)

[Article R. 421-5](#)

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois. (...)

[Article L. 421-8](#)

A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

[Article L. 421-6](#)

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.