

Table des matières

ABF non consulté.....	1
PLUI en cours d'élaboration / emplacement réservé / PC.....	1
Permis de démolir / ICPE.....	2
Constructions illégales / prescription.....	3

ABF non consulté

Question :

Nous sommes en abords, et la mairie a oublié d'envoyer le dossier aux ABF (ils ont envoyé cela 3 mois après le dépôt en mairie, l'ABF ne peut donc pas se prononcer n'ayant pas pu faire de demande de pièces ni d'avis au vu du dossier incomplet pour leur part, comment puis-je refuser ce dossier n'ayant pas l'avis obligatoire de l'ABF ?

Réponse :

Voilà une situation bien embêtante car le pétitionnaire se trouve pénalisé (en terme de temps perdu) en raison d'une erreur de la mairie ...

En tout état de cause, si le projet nécessitait la consultation obligatoire de l'ABF, le PC ne peut être délivré sans un avis (express ou tacite) de l'ABF.

- si je comprends bien, le dossier est finalement arrivé chez l'ABF mais celui-ci ne peut émettre d'avis car le dossier est incomplet et le délai pour demander les pièces est expiré.

- vous dites que le projet est en abords : cela signifie que le projet se situe dans le périmètre de 500 m du MH + en covisibilité : dans ce cas l'avis de l'ABF est conforme

- solution : l'ABF formule un courrier selon lequel il ne peut émettre d'avis sur le projet, le dossier étant insuffisant ; ce courrier vaut avis défavorable ; s'agissant d'un avis conforme (abords) le PC peut être refusé sur la base de l'article R. 425-1 du CU.

PLUI en cours d'élaboration / emplacement réservé / PC

Si j'ai bien compris : au PLU figure un ER pour desservir une zone AU ; cet ER est au bénéfice de la commune. Dans le PLUI arrêté la zone AU a été remplacée par une zone A et l'ER a été supprimé. La question qui se pose aujourd'hui est la constructibilité du terrain sur lequel figure l'ER.

Je vois 2 hypothèses :

1) il n'y a aucun risque contentieux s'agissant de la transformation de la zone AU en zone A : je pense au cas où personne n'attaquera cette transformation ; dans ce cas, à mon sens, vous pouvez être pragmatique et faire abstraction de l'ER ; toutefois il conviendra d'intégrer quelques considérants dans l'arrêté de PC pour expliquer la situation par rapport au futur PLUI et justifier le fait que l'ER est écarté.

2) il y a un risque contentieux s'agissant de la transformation de la zone AU en zone A : je pense au cas où les propriétaires des terrains actuellement en zone AU (constructible sous forme de lotissement) s'opposent à la transformation en zone A (inconstructible) ; dans ce cas il y aurait un risque à faire abstraction de l'ER et il faudrait donc l'appliquer, ce qui signifie que le terrain en ER ne peut accueillir que des constructions précaires.

Sur le droit de délaissement :

[art.L. 152-2](#) du CU : "le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants."

[art. L. 230-3](#) : "La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble(...)

[art. L. 230-4](#) : "Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3."

En conclusion : l'ER n'est plus opposable au propriétaire si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi dans le délai d'un 1 an + 3 mois après la mise en demeure. J'ose espérer que le PLUI sera approuvé avant un tel délai !

Permis de démolir / ICPE

A la lecture du bordereau des pièces du formulaire de permis de démolir, il n'y a rien concernant les ICPE.

S'agissant de l'instruction du permis de démolir et de son lien avec le dossier de cessation d'activité, je n'ai rien trouvé dans le code de l'urbanisme.

J'en déduis qu'il n'y a pas de lien à faire entre ces deux réglementations.

Constructions illégales / prescription

Vous souhaitez savoir s'il existe une prescription pour les bâtiments irrégulièrement édifiés depuis plus de 10 ans.

En matière d'urbanisme il y a 2 types de prescriptions : pénale et administrative.

1) la prescription pénale : une construction irrégulière constitue un délit ; les délits sont prescrits 6 ans après l'achèvement des travaux (article 8 du code de procédure pénale). Par conséquent dans votre cas aucune action pénale ne peut plus être engagée et les constructions irrégulières sont donc intouchables sur le plan pénal (donc pas de démolition notamment).

2) la prescription administrative : elle est de 10 ans mais ne concerne que les constructions soumises à déclaration préalable et non celles soumises à permis de construire. Voir en ce sens :

[- 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"

- CE 3 février 2017, [n°373898](#) : "2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur issue de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et dont les dispositions ont été reprises à l'actuel article L. 421-9 du même code : " 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. / Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables : (...) / e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ; / (...) " ; 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"

3) Conséquences : si une construction a été édifiée sans permis de construire (ou sans respecter le permis de construire qui avait été délivré) elle ne peut bénéficier de la prescription administrative de l'article L. 421-9.

Une telle construction n'a pas d'existence légale.

Cela signifie que si le propriétaire de cette construction 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 (par exemple ajouter une véranda) ; 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 9 juillet 1986, n° [51172](#) : "celle-ci a transformé ce bâtiment, sans permis de construire l'y autorisant, pour y ajouter en surélévation, la terrasse que dessert l'escalier faisant l'objet du permis litigieux ; que même si les documents et notamment le plan fourni à l'appui de la demande de permis, faisaient apparaître l'existence de cette terrasse, il appartenait au propriétaire de présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments de construction qui ont eu ou qui auront pour effet de transformer le bâtiment tel qu'il avait été autorisé par le permis primitif ; que le maire ne pouvait légalement accorder un permis portant uniquement sur un élément de construction nouveau prenant appui sur une partie du bâtiment construite sans autorisation")

- **élargissement de la jurisprudence Thalamy** : CE 16 mars 2015, n°[369553](#) : même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation :

"2. Considérant que, lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé ou de changer sa destination ; qu'il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation"

- **exception à la jurisprudence** : CE 16 mars 2015 précité : faculté d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes :

"3. Considérant qu'il appartient à l'autorité administrative, saisie d'une telle déclaration ou demande de permis, de statuer au vu de l'ensemble des pièces du dossier d'après les règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision ; qu'elle doit tenir compte, le cas échéant, de l'application des dispositions de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme issues de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui prévoient la régularisation des travaux réalisés depuis plus de dix ans à l'occasion de la construction primitive ou des modifications apportées à celle-ci, sous réserve, notamment, que les travaux n'aient pas été réalisés sans permis de construire en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables ; que, dans cette dernière hypothèse, si l'ensemble des éléments de la construction mentionnés au point 2 ne peuvent être autorisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision, l'autorité administrative a toutefois la faculté, 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, d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes".