



CONSTRUCTION HORS PERIMETRE DU PC

Par **STITI84**, le **09/03/2020** à **14:57**

Bonjour,

En passe d'acheter une maison pour laquelle le PC ne correspond pas à la construction, nous venons vers vous pour savoir comment régulariser la situation :

- l'exploitant agricole d'alors possédait un terrain de plus de 20 000 m² coupé en 2 (partie 1 sur la commune A, partie 2 sur la commune B). Il y a plus de 30 ans, il dépose un permis de construire sur la commune A pour son habitation principale, le PC est autorisé mais au moment de construire sa maison, il la déplace par rapport à l'emplacement initial et la maison est construite sur la commune B. A la fin des travaux ceci est constaté avec une réserve sur le PC et depuis les impôts sont payés pour l'habitation sur la commune B.

Quelques années plus tard un nouveau permis est déposé près de la commune A pour un hangar à l'emplacement même où devait être construite la maison ; le permis est validé et le hangar est construit...

Aujourd'hui le permis de l'habitation ne correspondant pas à ce qui a été fait, comment faire en sorte de régulariser celui-ci car il nous est dit qu'aucune modification ne pourra être apportée à l'habitation et que si celle-ci brûle entièrement, il n'est pas sûr qu'une autorisation de reconstruction soit donnée !

Pourriez-vous nous éclairer sur ce qu'il est possible de faire afin de régulariser cette construction ?

Bien cordialement.

Par **morobar**, le **09/03/2020** à **15:08**

Bonjour,

Le problème réside dans l'achat d'un domaine agricole et c'est le PLU ou la SAFER qui risquent de se présenter sur le chemin plus qu'une erreur de localisation depuis longtemps prescrite.

Par **STITI84**, le **09/03/2020** à **15:20**

Bonjour

J'ai omis de préciser que le propriétaire d'alors n'était plus exploitant (à la retraite depuis longtemps) lorsqu'il est décédé l'année dernière. Donc ce n'est pas l'achat d'un domaine agricole mais d'une habitation à la campagne sur des terres agricoles non exploitées (plantées de chênes) et c'est la mairie du lieu de construction qui fait les remarques concernant les éventuels travaux et la possibilité de non reconstruction en cas de destruction totale.

Par **nihilscio**, le **09/03/2020** à **16:47**

Bonjour,

Si la construction a été édifée sans permis de construire alors qu'un permis était requis et que ce n'est pas régularisable, aucun permis ne sera accordé à l'avenir sur cette construction que ce soit pour extension, changement d'aspect, changement de destination, reconstruction après destruction ou autre en application de l'article L 421-9 du code de l'urbanisme.

Pour savoir si l'absence de permis est régularisable, consultez le PLU ou demandez un certificat d'urbanisme, opérationnel de préférence. Le CU présente l'intérêt d'engager l'administration.

La prescription de l'action civile qui fait obstacle à toute action en démolition ne vaut pas régularisation.

La régularisation est obtenue par l'attribution d'un permis de construire pour régularisation qui n'est accordé que si la construction existante est conforme aux règles d'urbanisme actuellement en vigueur.

Par **STITI84**, le **09/03/2020** à **17:25**

"La prescription de l'action civile qui fait obstacle à toute action en démolition ne vaut pas régularisation."

: ce qui veut dire ? il ne peut pas y avoir recours pour faire démolir l'habitation ? mais ce recours ne veut pas dire que la construction est régularisée d'office ? c'est ça ?

"La régularisation est obtenue par l'attribution d'un permis de construire pour régularisation qui n'est accordé que si la construction existante est conforme aux règles d'urbanisme actuellement en vigueur." : si le PLU d'aujourd'hui indique que le terrain sur lequel la maison est construit n'est pas constructible alors il ne pourra pas y avoir régularisation ? même si à l'époque du fait de l'exploitation agricole (construction de l'habitation principale sur l'exploitation) le permis aurait pu être accordé ?

Est-ce que le fait que la maison soit construite depuis plus de 30 ans et que les taxes foncières et d'habitation ont toujours été réglées (sur la commune où elle a été construite et non pas sur la commune du permis) ne peut pas aider à une régularisation ? ça ne pose pas de problème d'encaisser des impôts pour une maison sans permis ?

Par **STITI84**, le **09/03/2020** à **17:34**

J'ai oublié de préciser que la construction figure au cadastre de la commune ; cela a-t-il une incidence ?

Par **nihilscio**, le **09/03/2020** à **17:42**

Les mentions au cadastre n'ont aucune incidence sur la régularité des constructions. Le cadastre ne fait que constater l'existant.

Par **STITI84**, le **09/03/2020** à **17:55**

"La prescription de l'action civile qui fait obstacle à toute action en démolition ne vaut pas régularisation." : ce qui veut dire ? il ne peut pas y avoir recours pour faire démolir l'habitation ? mais ce recours ne veut pas dire que la construction est régularisée d'office ? c'est ça ?

"La régularisation est obtenue par l'attribution d'un permis de construire pour régularisation qui n'est accordé que si la construction existante est conforme aux règles d'urbanisme actuellement en vigueur." : si le PLU d'aujourd'hui indique que le terrain sur lequel la maison est construit n'est pas constructible alors il ne pourra pas y avoir régularisation ? même si à l'époque du fait de l'exploitation agricole (construction de l'habitation principale sur l'exploitation) le permis aurait pu être accordé ?

Est-ce que le fait que la maison soit construite depuis plus de 30 ans et que les taxes foncières et d'habitation ont toujours été réglées (sur la commune où elle a été construite et non pas sur la commune du permis) ne peut pas aider à une régularisation ? ça ne pose pas de problème d'encaisser des impôts pour une maison sans permis ?

Par **talcoat**, le **09/03/2020** à **19:12**

Bonjour,

La construction étant illégale, il n'y a pas de prescription administrative.

Par **nihilscio**, le **09/03/2020** à **20:40**

[quote]

il ne peut pas y avoir recours pour faire démolir l'habitation ?[/quote]

Si la construction est achevée depuis plus de dix ans, il n'est plus possible d'en ordonner la destruction.

[quote]

mais ce recours ne veut pas dire que la construction est régularisée d'office ? c'est ça ?[/quote]

Oui, c'est ça. Si elle est illégale, elle reste illégale. Elle ne devient pas légale sous l'effet du temps. Elle ne peut le devenir que si, par chance, les règles d'urbanisme évoluent favorablement.

[quote]

si le PLU d'aujourd'hui indique que le terrain sur lequel la maison est construit n'est pas constructible alors il ne pourra pas y avoir régularisation ? même si à l'époque du fait de l'exploitation agricole (construction de l'habitation principale sur l'exploitation) le permis aurait pu être accordé ?[/quote]

La loi ne prévoit pas spécifiquement la régularisation. C'est seulement une pratique qui a été adoptée de façon pragmatique. Si une construction a été édifiée sans permis mais que ses caractéristiques sont conformes aux règles d'urbanisme en vigueur, on admet que son propriétaire puisse demander un permis et l'obtenir. La condition d'accord est la même que pour une construction en projet : le projet doit être conforme aux règles en vigueur à la date de la demande. Le permis est refusé si la construction n'est pas conforme aux règles actuelles même si elle était conforme aux règles qui étaient en vigueur au moment de son édification.

[quote]

Est-ce que le fait que la maison soit construite depuis plus de 30 ans et que les taxes foncières et d'habitation ont toujours été réglées (sur la commune où elle a été construite et non pas sur la commune du permis) ne peut pas aider à une régularisation ? ça ne pose pas de problème d'encaisser des impôts pour une maison sans permis ?[/quote]

Le temps n'y fait rien. On peut remonter jusqu'à la date à laquelle le permis de construire a été institutionnalisé. C'est 1943 pour l'ensemble du territoire.

Quant aux taxes, une exonération pour motif d'illégalité serait pour le moins paradoxale : il ne

faut pas confondre illégalité et inexistance.

Par **STITI84**, le **10/03/2020** à **09:15**

Bonjour

Merci pour vos réponses éclairées, mais afin que ce soit bien clair pour moi qui n'y connaît rien en règles d'urbanisme :

La loi ne prévoit pas spécifiquement la régularisation. C'est seulement une pratique qui a été adoptée de façon pragmatique. Si une construction a été édifiée sans permis mais que ses caractéristiques sont conformes aux règles d'urbanisme en vigueur, on admet que son propriétaire puisse demander un permis et l'obtenir. La condition d'accord est la même que pour une construction en projet : le projet doit être conforme aux règles en vigueur à la date de la demande. Le permis est refusé si la construction n'est pas conforme aux règles actuelles même si elle était conforme aux règles qui étaient en vigueur au moment de son édification.

La maison étant érigée sur un terrain en zone agricole (Zone A au PLU) et qu'il n'y a plus d'exploitation agricole, il est donc illusoire d'espérer une régularisation ? Ou peut-on avoir un recours quelconque ? (toute piste positive est à étudier).

Soyons optimiste !

Par **Bibi_retour**, le **10/03/2020** à **09:17**

Bonjour,

Si le règlement du PLU n'autorise pas cette construction, elle n'est pas regularisable. En zone A c'est fort probable, lisez les articles 1 et 2 du règlement de la zone (ce qui est interdit et autorisé).

Une dérogation à ces articles n'existe pas.

Par **talcoat**, le **10/03/2020** à **10:48**

Bonjour,

Il est possible en zone agricole de créer des secteurs où les constructions peuvent être autorisées.

STECAL - secteur de taille moyenne et de capacité d'accueil limitées.