https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article2664

Restauration d'une ruine en zone non constructible

- Jurisprudence -

Date de mise en ligne : mardi 6 septembre 2011

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous droits réservés

Le maire peut-il autoriser la restauration d’une ruine en zone non constructible ?

Non. Seule peut être autorisée la restauration d’un bâtiment qui conserve l’essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial (sous réserve que le pétitionnaire s’engage alors à respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.)

Une construction, qui ne comporte qu’un seul mur et des fondations, doit être regardée comme une ruine et non comme une construction existante. Les travaux sur cette ruine doivent être donc considérés comme une construction nouvelle à usage d’habitation interdite en zone non constructible.

Un couple se porte acquéreur d’une bâtisse en ruine. La parcelle étant située en zone non constructible, ils demandent au maire de les autoriser à remettre en état l’ancienne maison d’habitation qui apparaît sur un extrait du cadastre napoléonien.

A l’appui de leur demande, ils invoquent les dispositions de l’article L111-3 du code de l’urbanisme qui rend possible "la restauration d’un bâtiment dont il reste l’essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment".

Le maire rend un certificat d’urbanisme négatif, ce qu’approuve la Cour administrative d’appel de Bordeaux :

– si la parcelle concernée "supporte une ancienne maison d’habitation qui apparaît sur un extrait du cadastre napoléonien, cette bâtisse n’est plus représentée qu’en pointillés sur l’actuel cadastre" ;

– "la construction, qui ne comporte qu’un seul mur et des fondations, doit être regardée comme une ruine et non comme une construction existante" ;

– "cette bâtisse n’est imposée ni à la taxe foncière ni à la taxe d’habitation".

C’est donc à bon droit que le maire a estimé que le projet décrit dans la demande de certificat d’urbanisme devait ainsi être considéré comme une construction nouvelle à usage d’habitation au sens de l’article N1 du règlement local du plan local d’urbanisme de la commune.

Et la Cour de refuser aux requérants le bénéfice des dispositions de l’article L. 111-3 du code de l’urbanisme dès lors qu’ils "ne démontrent pas, en se bornant à alléguer des dégâts commis par la tempête de décembre 1999, que l’état du bâtiment serait dû à un sinistre, ni que ledit bâtiment présenterait un intérêt architectural et patrimonial particulier et qu’il en resterait l’essentiel des murs porteurs".

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale

Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 6 septembre 2011, NÂ° 10BX02824

Post-scriptum :

En zone non constructible, peut-être autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Encore faut-il pour pouvoir invoquer ces dispositions que le bâtiment ne soit pas complétement en ruine. Ainsi une construction, qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations, doit être regardée comme une ruine et non comme une construction existante.

Références

– Article L111-3 du code de l'urbanisme

Voir aussi

– Peut-on refuser la délivrance d'un permis de construire pour des travaux d'aménagement au simple motif que la construction n'apparaît pas sur le plan cadastral ? (accès réservé aux sociétaires Smacl assurés à titre individuel).

– Une commune engage-t-elle sa responsabilité si le maire a autorisé, par simple courrier, la reconstruction d'un chalet sans informer les propriétaires de la nécessité d'obtenir un permis de construire en bonne et due forme ? (accès réservé aux sociétaires Smacl assurés à titre individuel).

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale