



Déclaration préalable ou permis de construire

Par fermeSBSL

Bonjour,

J'ai acheté une ferme intégrant 3 granges et une maison d'habitation en zone SPR. La maison fait 110m² habitable et date des années 1800.

Je souhaite faire une modification de l'aspect extérieur (remplacement des menuiserie + ajout de fenêtre de toit) et aménager les combles.

Ces combles disposent d'un plancher existant, je ne ferai donc pas de modification de surface de plancher.

J'ai donc consulter la communauté de commune liée à mon village, qui m'a tout d'abord indiqué de faire une déclaration préalable (car plancher existant), puis à la fin des travaux, de déclarer aux impôts locaux, la surface habitable créée, via le formulaire 6650-H1.

J'ai donc déposé le dossier de déclaration préalable. 3 semaines se sont écoulées, et je reçois une demande de complément d'informations.

A savoir : si j'aménage les combles je dois déclarer la surface créée à l'article 4.2 du formulaire de la DP.

Cependant à cet article, c'est une surface de plancher qui doit-être renseignée et pas la surface habitable.

De ce fait si je déclare la surface habitable à l'article 4.2, je doit signifier comme demander par la communauté de commune la surface existante de 110m² + la surface habitable des combles de 80m² environ. Soit une surface totale de 190m² habitable.

La communauté de commune nous indique, du coup, que nous devons faire appel à un architecte et déposer une demande de permis de construire.

J'ai donc contacté les services public (3939), où un conseiller spécialisé dans l'urbanisme m'a confirmé devoir faire une DP et non un PC.

A la suite de quoi, j'ai tenté d'expliquer à la communauté de commune, que nous ne faisons de modification de surface de plancher, et que de ce fait je ne dois pas renseigner d'informations à l'article 4.2, que je ne dois pas faire une demande de permis de construire, et que ces directives m'ont été confirmées par un conseiller fonctionnaire des services public de notre gouvernement.

Cependant, la communauté de commune maintient ses positions.

Je ne sais plus quoi faire, qui contacter, à quels articles de loi dois-je me fier pour appuyer ma DP.

Merci pour votre aide!

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre projet ne créé/renforce pas le plancher ni ne surélève la hauteur sous plafond ?

Si non, alors il n'y a effectivement pas de création de surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Rappelez cette référence à l'agent chargé de l'instruction de votre demande. Rappelez également que l'inscription de la SDP est nécessaire que lorsque le projet en créé (art. R.431-35d).

La seule modification de l'aspect extérieur d'une construction est soumise à déclaration préalable (art. R.421-17a)