



Information architecte

Par MadMax

Bonjour, je me présente, Théo, 35ans, [XXX].

Je me permet de poster ce message suite a une question qui me reste sans réponse.

J'ai acheté une maison de 100m² (construction 1850) avec 2 dépendances de 150m² chacune (construction année 50) et un ancien poulailler de 250m² (construction année 60), le tout sur un terrain de 5000m².

Je voulais rénover une dépendance, mais, suivant le foncier, la seule chose de déclarée sur ce terrain est une maison de 50m² avec un garage de 40m². Toutes les construction apparaisse bien sur le cadastre.

La mairie me demande de passer par un architecte, car, je passe de 50m² à 200m² habitable et au delà de 150m² habitable, un architecte est obligatoire.

Ma question est la suivante, un architecte est il vraiment obligatoire? Car je ne construit rien, les bâtiments sont déjà présent, ils ne sont juste pas déclarés au foncier (Je vais bien évidemment tout déclarer)

Merci d'avance pour vos réponse. Cordialement.

Par Al Bundy

Bonjour,

Tout d'abord la surface habitable n'existe pas en urbanisme, il s'agit de la surface de plancher.

Ensuite :

- 1- Les dépendances que vous évoquez sont contiguës à la maison ?
- 2- Elles ont été édiifiées conformément à un permis de construire ?
- 3- En quoi constituent vos travaux exactement (extension, conservation de l'existant, etc.) ?

Par MadMax

Merci de votre réponse rapide, je corrige donc, j'ai une surface de plancher total de 400m² (Je ne compte pas l'ancien poulailler)

Les dépendances sont toutes contiguës a la maison.

Il n'y a a ma connaissance aucun permis qui na était fait, puisque la mairie n'est pas au courant de ces dépendances.

Mes travaux consiste a réhabiliter une dépendance, donc réfection couverture et création d'une ouverture, sinon je garde le bâtiment tel quel, je ne démolis rien et ne construit rien.

Cordialement.

Par Isadore

Bonjour,

Evitez de mettre dans vos messages des informations identifiantes, pour préserver votre anonymat et respecter la charte du forum.

Bonne journée

Par Al Bundy

je corrige donc, j'ai une surface de plancher total de 400m² (Je ne compte pas l'ancien poulailler)
Plus qu'un simple changement de dénomination, c'est le calcul qui diffère (voir art. R.111-22 CU). Vu votre problématique je ne pense pas que ça fasse une grande différence toutefois.

Les dépendances sont toutes contiguës a la maison.

Il n'y a a ma connaissance aucun permis qui na était fait, puisque la mairie n'est pas au courant de ces dépendances.

Si tel est bien le cas les dépendances sont donc irrégulières car construites sans autorisation.

Avec une surface d'environ 150 m² (à préciser en surface de plancher) l'extension était/est soumise à permis de construire (R.421-14 CU), ce qui signifie que la prescription décennale ne joue pas (L.421-9 CU).

En conséquence vous devez d'abord régulariser la construction de ces extensions avant d'envisager des travaux (jurisprudence Thalamy). Dans les faits vous devez déposer un permis de construire pour les dépendances et vos travaux actuels.

Pour un permis de construire le recours à un architecte est la règle générale (R.431-1 CU), tandis que la dispense est limitée à certaines situations seulement (R.431-2 CU).

Au vue d'une surface de plancher vraisemblablement supérieure à 150 m², le recours à un architecte est indispensable.

Il me semble impératif pour vous d'étudier la conformité des dépendances par rapport au PLU, voire même de présenter l'ensemble de la situation et votre projet au service urbanisme.