



Régularisation d'une modification d'habitation

Par Vincent

Bonjour à tous,

Je me tourne vers ce site que je découvre car une question me taraude.

J'ai modifié mon habitation en fermant une terrasse de 15 m². En 2018 quand je l'ai fait, j'ai naïvement suivi l'indication du vendeur qui me disait qu'en dessous de 20 m², cela se faisait sans souci. Il faut dire que bizarrement cette terrasse est cadastrée au même titre que le reste du "bati" sur le plan cadastral.

Aujourd'hui, je souhaiterais me mettre aux normes et être dans la légalité.

Ma question : Une modification d'une construction existante répond-elle aux normes strictes du PLU ?

En l'occurrence, mon plan cadastral ne sera pas impacté... La question se pose car ma maison se situant dans la zone des 4 mètres en limite de voirie, toute nouvelle construction n'est pas possible.

Mais parle t on de nouvelle construction lorsque nous modifions (ou étendons) notre habitation ?

Je lance la question un peu comme lance une bouée à la mer, tout en me demandant si j'ai été assez clair. Je vous remercie déjà d'avoir pris le temps de lire jusqu'au bout et espère avoir quelques éclaircissements avisés :)

Bonne journée,

Vincent

Par Al Bundy

Bonjour,

Toute modification de l'aspect extérieur d'une construction est soumise à autorisation d'urbanisme (art. R.421-14 et 17 du code de l'urbanisme). Il en va de même pour un projet d'extension.

La terrasse se trouve au niveau du terrain naturel ou bien en surélévation ? Si oui, sur quelle hauteur ? Et comment votre PLU définit l'emprise au sol ?

Si je comprends bien votre pièce de 15 m² est située dans la bande de retrait de 4 m imposée au PLU.

Il y a 2 possibilités :

A- Votre terrasse n'était pas constitutive d'emprise au sol au sens du PLU, votre projet de fermeture en crée et il s'agit de l'extension de votre maison dans la bande de retrait imposée par le PLU, et donc non régularisable.

B- Votre terrasse était constitutive d'emprise au sol au sens du PLU, et votre projet porte donc sur une construction non conforme au PLU.

Dans ce cadre la jurisprudence SEKLER (CE 27/08/1988 n° 79530 et 01/06/2016 n° 387794) pose le principe que des travaux sur une telle construction sont possible si : 1- ils sont étrangers à la règles méconnue, ou 2- ils rendent la construction plus conforme, ou 3- le PLU donne des règles spécifiques pour les constructions existantes.

Votre projet n'est pas étranger à la règle d'implantation et aggrave cette non conformité. Il faut donc vérifier dans le PLU si des dispositions relatives aux constructions existantes peuvent autoriser votre projet.

Par AGeorges

Et pour vérifier tout cela, votre Mairie vous fournira sur demande un formulaire de Permis de Construire rectificatif. Vous devrez y indiquer les travaux réalisés et que vous souhaitez régulariser.

D'après ce qu'a dit Al Bundy, il est possible qu'il soit rejeté, et que vous soyez alors obligé de démonter la couverture.

Par Vincent

Merci Messieurs pour vos réponses... Rapides réponses qui plus est...

--> La terrasse se trouve au niveau du terrain naturel. Pas en surélévation.

--> La pièce de 15m2 (l'ancienne terrasse donc) se situe bien dans la bande de retrait des 4 m.

Dans le PLU (Zone UP3), l'article 2 est le suivant :

Les travaux sur une construction existante (extension*, changement de destination?) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;

- interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :

* les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;

* les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;

* admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :

-- il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;

-- et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination?

Quand je retourne sur l'article 1 :

"Destination Habitation (Sous-destinations) : Logement et Hébergement" sont simplement autorisées

En fait, il me semblait qu'une extension (ou modification) n'était pas une construction nouvelle à proprement parler et ne répondait donc pas (strictement) au PLU... C'est sûrement ce que j'aurais aimé y lire...

Aujourd'hui, j'appréhende le dépôt de la déclaration préalable. La description cadastrale et notariée de ma maison n'a pas changé... Seule la mesure de la surface carrez notifie la modification...

Du coup, je me demandais si passer par la déclaration préalable de construction était la seule option...

Merci encore pour le temps passé à lire et répondre.

Vincent

Par Al Bundy

--> La terrasse se trouve au niveau du terrain naturel. Pas en surélévation.

--> La pièce de 15m2 (l'ancienne terrasse donc) se situe bien dans la bande de retrait des 4 m.

Donc votre construction crée de l'emprise au sol et de la surface de plancher (art. R.111-22) nouvelles. Cette extension enfreint l'article 6 du PLU.

A voir si ce dernier définit une extension, mais par principe :

- une nouvelle construction ne s'appuie pas sur une autre construction, on part "de rien".

- une extension est un volume nouveau qui prend appui sur une construction existante, il existe un lien structurel.

Suivant le PLU ces définitions peuvent varier.

De même, les règles peuvent varier selon que le projet constitue une extension ou une nouvelle construction.

Votre PLU autorise une extension à usage d'habitation. Mais il faut également que son article 6 autorise une implantation à moins de 4 m de l'alignement. Est-ce le cas ?

Aujourd'hui, j'appréhende le dépôt de la déclaration préalable. La description cadastrale et notariée de ma maison n'a pas changé... Seule la mesure de la surface carrez notifie la modification...

Ni la surface habitable, ni la surface Carrez n'existent en urbanisme.

La régularisation est soumise à :

- déclaration préalable (R.421-17)

- à permis de construction si votre projet entraîne à dépasser un total de 150 m² de surface de plancher (R.421-14) et au recours obligatoire à un architecte (L.431-1 et R.431-2).

Enfin, il ne faut pas oublier que votre extension est soumise à la taxe d'aménagement (L.331-6).

Par Vincent

L'article 6 précise que :

"À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies* ou emprises publiques* existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les locaux techniques* ne sont pas concernés par cette disposition"

Bon forcément lu ainsi l'article exclu tout volume dans cette bande de retrait... A moins que je ne leur précise que cette extension est un local technique pour la piscine non loin (et déjà déclarée)... Bon là je pousse car ce serait une fausse déclaration... :/

Mais la question qui me reste malgré toutes vos réponses c'est : si ni surface habitable, ni mesure carrez ne sont retenus en urbanisme, qu'est ce qui me pousse à déclarer ce "nouveau volume" ?

Il est cadastré au même titre que le reste de la maison (cela n'a pas changé).

Le titre de propriété définit une unité d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec combles au dessus.

"logement de type 3 composé - au rez de chaussée : salon séjour, cuisine avec placard sous escalier

à l'étage : palier, penderie, salle d'eau et deux chambres."

Aujourd'hui, après modification, le cadastre ne s'en trouve pas modifiée et la description de la maison est la même...

Cette aménagement de la terrasse s'inscrit dans le prolongement salon cuisine et est coloré identiquement à l'ancien salon cuisine sur le cadastre.

Voilà désolé d'être relou à revenir sur ce cadastre mais me retrouver avec un refus de déclaration préalable serait compliqué. Normal quoi...

Et puis qu'est ce qui prouve que cette "extension" est nouvelle (hormis des photos anciennes de google map ?).

Bon je suis un brin de mauvaise foi mais je cherche une échappatoire...

Après je vous laisse tranquille Promis

Bonne fin d'après midi...

Vincent

Par Al Bundy

Bon forcément lu ainsi l'article exclu tout volume dans cette bande de retrait... A moins que je ne leur précise que cette extension est un local technique pour la piscine non loin (et déjà déclarée)... Bon là je pousse car ce serait une fausse déclaration... :/

Exactement

Mais la question qui me reste malgré toutes vos réponses c'est : si ni surface habitable, ni mesure carrez ne sont retenus en urbanisme, qu'est ce qui me pousse à déclarer ce "nouveau volume" ?

Il est cadastré au même titre que le reste de la maison (cela n'a pas changé).

Le titre de propriété définit une unité d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec combles au dessus.

Aujourd'hui, après modification, le cadastre ne s'en trouve pas modifiée et la description de la maison est la même...

Le cadastre n'est pas opposable, peu importe donc ce que le plan contient car il n'a aucune valeur en urbanisme, qui utilise la surface de plancher, l'emprise au sol et la surface taxable (L.331-10). Se sont les 2 premières qui sont utilisées pour déterminer le champ d'application des autorisations - PC ou DP.

Ce qui compte c'est l'autorisation donnée via un permis de construire ou une déclaration préalable. Je précise quand même que votre situation relève d'une infraction à l'urbanisme prévue par l'article L.480-4, et à ce titre vous êtes passible de sanctions pénales. Êtes vous en bons termes avec vos voisins ?

Et puis qu'est ce qui prouve que cette "extension" est nouvelle (hormis des photos anciennes de google map ?).

Lors de la vente du bien, si le notaire fait correctement son travail, il va s'apercevoir que la construction à ce jour ne correspond pas aux différentes autorisations d'urbanisme accordées dans le temps. C'est notamment pour protéger les intérêts de l'acquéreur que le notaire demande en mairie copie des autorisations d'urbanisme, déclarations de fin de travaux et certificats de conformité ou de non contestation.

Au final il semble donc que vous n'avez que 3 solutions : mettre en conformité la maison, attendre une modification du PLU favorable à une régularisation, ou jouer la montre pour espérer une prescription administrative sous conditions données par l'article L.421-9.

Par Vincent

Merci pour l'aide et tous ces éclaircissements...
Maintenant à moi de jouer et voir le mieux à faire

Bonne fin de journée et merci encore à vous deux pour votre accueil et votre disponibilité...

Vincent