



Régularisation suite travaux

Par Clemas

Bonsoir

Je viens vers vous car je me trouve bien embêtée. Acquisition d'une maison datant de 2010 il y a 6 ans. Nous venons d'isoler et d'aménager des combles nous permettant d'avoir 45.10 M2 de surface en plus. Avant de commencer les travaux nous avons demandé à la mairesse de la commune s'il y avait besoin d'une déclaration de travaux à faire pour ceci, idem pour un carport. Elle nous avait répondu que non. On ne s'est pas posé plus de questions.

Ces deux ouvrages sont désormais achevés. J'ai donc décidé de remplir les imprimés pour déclarer les surfaces en plus aux impôts. Et c'est à ce moment là que j'ai eu la mauvaise surprise de découvrir sur le net que pour le carport il fallait un permis de construire vu sa surface .

J'ai donc vérifié également ce qu'il en était pour les combles. En gros création de plancher -> rien à déclarer, si création : déclaration de travaux ou permis de construire selon surface.

Sauf que cela est un peu flou nous concernant pour le principe de la création de plancher : lorsque nous avons acquis la maison, ces combles étaient un grenier et un plancher existait déjà. En isolant et aménageant aucune surface n'a été créée, elle existait déjà puisque c'était précédemment notre grenier avec tout le cirque que ça impliquait. Donc pose de laine de verre et placo aux murs et parquet au sol. Sauf qu'en vérifiant dans le plan de coupe je découvre qu'il est mentionné "combles non aménageables", Coup dur ! Or dans le compromis dans lequel se trouvent la plupart des factures relatives à la construction j'ai retrouvé celle mentionnant la fourniture et la pose de fermettes pour combles aménageables + l'escalier y menant (très bel escalier soit dit en passant pour des combles qui sont déclarés non aménageables par l'ancien proprio)

Selon vous dois-je faire une demande de permis de construire afin de régulariser ces travaux où le fait qu'il n'y ait pas eu de création de surface peut être retenu même si le plan de coupe annonce le contraire ?

Merci de m'avoir lu. C'était un peu long mais nécessaire afin que tous les éléments soient fournis.

Bon dimanche

Par Al Bundy

Bonjour,

Merci pour ce poste qui rappelle combien il est important de ne pas s'adresser d'abord au maire ou un de ses adjoints mais en premier lieu au service urbanisme

Les travaux et aménagements que vous avez réalisés n'ont pas surélevé la hauteur sous plafond ni créé de plancher porteur ?

Si la réponse est non vous n'avez pas créé de surface de plancher (art. R.111-22 CU) et ne devriez donc solliciter aucune autorisation d'urbanisme.

Vous avez consulté le permis de construire, et autres autorisations concernant cette maison ?

Par Clemas

Bonjour

Merci pour votre retour.

Il s'agit d'une petite commune donc il y a pas de service w urbanisme. On pensait donc bien faire en s'adressant à la maire.

Concernant la création de plancher nous n'arrivons pas à savoir si l'aménagement constitue une création ou non .

Les combles étaient initialement un grenier accessible par un escalier classique (dans le salon) et un a trappe repliable (buanderie). Ce dernier a été condamné en isolant et plaquant.

J'aurais été tentée de dire que nous n'avons pas créé de surface mais en consultant le plan de masse et de coupe, la surface du grenier n'apparaît nulle part. J'ai bien l'impression que cette partie a été déclarée comme non aménageables afin de ne pas être imposé dessus alors que tout a été fait pour le lieux soit utilisable (et encore que la aussi je viens de

découvrir qu'il aurait fallu faire vérifier la solidité du plancher pour voir s'il peut supporter le poids)

Le plancher avant travaux était constitué de plaques de kronodal. Quand on marche dessus il y a une certaine résonance à l'étage en dessous.

Concernant le permis de construire il est dans le compromis et rien ne mentionne la surface du grenier

Par Al Bundy

Le dossier de permis de construire contient la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ? Elle a fait l'objet d'une contestation du maire ?

Je comprends que vos travaux n'ont ni surélevé le plafond/toiture, ni créé/renforcé de plancher, c'est bien ça ?

Par Clemas

Excusez moi je n'avais pas répondu à cette question : Je comprends que vos travaux n'ont ni surélevé le plafond/toiture, ni créé/renforcé de plancher, c'est bien ça ? : Non pour tout cela mais j'ai un doute pour la création de plancher suite au fait que rien ne figure dans le plan de masse au sujet de ce grenier (cette surface n'existe tout bonnement pas, selon les plans ce sont des combles non aménageables . Sinon oui la pièce était utilisable en l'état lors de l'achat, elle n'était juste pas isolée et plaquée (insoutenable l'été)

Concernant l'achèvement des travaux aucune opposition de la commune ni mention.

Je vous aurais bien joint des photos des plans pour être plus claire et de la pièce avant travaux mais je ne maîtrise pas le site.

Mon conjoint a appelé la DDT et la réponse ma plutôt surprise . Selon son interlocuteur nous nous embetons bien et il n'y a rien à déclarer

Par Al Bundy

Si l'autorité n'a pas contesté la DAACT la maison est donc réputée conforme à l'autorisation qui a été délivrée.

Si le permis ne prévoyait pas de comble aménageable il a donc été réalisé sans autorisation.

Toutefois, vous pourriez bénéficier de la prescription décennale prévue à l'article L.421-9 du code de l'urbanisme. Le terrain est situé en zone urbaine du PLU ? La surface de plancher (R.111-22 CU) concernée par le comble atteint quelle valeur exactement ?

Par Clemas

Merci pour vos réponses.

J'ai contacté la mairie il n'y a pas de PLU dans la commune. Les combles une fois aménagés font 45.10 m2

Par yapasdequoi

Même si vous n'aviez pas besoin d'une autorisation de travaux, il faut quand même déclarer aux impôts l'aménagement réalisé à l'aide d'un formulaire IL.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1254]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1254/[url]

Vous vous doutez bien qu'ajouter 45 m2 de surface habitable va augmenter la valeur locative et donc la taxe foncière.

Ce n'est pas un problème d'urbanisme mais fiscal.

Par Clemas

La dessus aucun problème, nous sommes entrain de faire les papiers et nous sommes encore dans le délai de 90 jours . Et c'est d'ailleurs grâce à la déclaration aux impôts que nous nous sommes rendu compte qu'il y avait également peut être uquelque chose à faire niveau urbanisme.

Par contre , s'il n'y a aucune déclaration ou permis à demander pour l'aménagement de ces combles, comment faire figurer cette nouvelle pièce sur les plans de la maison ? Je pense dans le cas où nous voudrions revendre un jour la maison et faire valoir cette pièce de plus

Par Al Bundy

Création de plus de 20 m² de surface de plancher hors PLU, donc pas de prescription décennale.
Si rien ne s'oppose à cette création dans le [barre]PLU[/barre] RNU déposez un permis de construire pour régulariser.
Sinon le jour où vous vendrez la maison il y aura un problème entre le descriptif du bien et le permis de construire.

Par Clemas

Merci mais il n y a pas de PLU dans ma commune