



Ville de

REMIRE-MONTJOLY

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

LES FICHES PRATIQUES : MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

LES FICHES PRATIQUES : REGULARISER DES TRAVAUX

Vous avez construit une extension à votre habitation, une annexe, un abri de jardin sans autorisation ou plus simplement l'un des matériaux que vous avez utilisé sera finalement différent de celui décrit dans le dossier de demande de permis de construire... Erreur volontaire ou non, construire sans déclarer demeure une infraction pouvant entraîner des sanctions.

Plusieurs cas de figure existent :

- La construction est terminée et rien n'a été déclaré ;
- La construction est terminée mais ne correspond pas à ce qui a été déclaré ;
- La construction n'est pas terminée et ne correspond pas à ce qui a été déclaré.

La construction est terminée et rien n'a été déclaré

La seule manière pour régulariser cette situation est de déposer une demande d'autorisation de construire adaptée, Déclaration Préalable ou Permis de Construire, en mairie. Il faudra indiquer dans le formulaire CERFA adéquat, à l'onglet "courte description du projet", qu'il s'agit d'une régularisation de travaux ainsi que la date d'achèvement.

Les règles d'urbanisme applicables seront celles du jour de l'arrêt de la décision.

La construction est terminée mais ne correspond pas à ce qui a été déclaré

Si la construction est achevée, c'est-à-dire que la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) a été déposée en mairie et qu'elle n'est pas conforme à ce qui a été déclaré, il faudra déposer une nouvelle demande de Déclaration Préalable ou un nouveau Permis de Construire.

La construction n'est pas terminée et ne correspond pas à ce qui a été déclaré

Il est tout d'abord conseillé de stopper les travaux.

Dans le cas de travaux relevant d'un régime de Permis de Construire, un Permis de Construire modificatif peut être déposé.

Le Permis de Construire doit être en cours de validité (c'est-à-dire que le Permis de Construire initial ne doit pas être périmé) et les travaux ne doivent pas être terminés (donc la DAACT ne doit pas avoir été déposée).

Vous ne pouvez déposer une demande de Permis de Construire modificatif que si les modifications sont mineures : changement de l'aspect extérieur de la construction (enduit ton crème au lieu de blanc, modification mineure d'une taille de fenêtre, ...).

Déposez le formulaire CERFA adapté en mairie et ajoutez-y, même s'ils ne sont pas obligatoires, les plans modifiés du projet.

Si les modifications sont importantes : hauteur, volume, implantation, surfaces, ... **il faudra déposer une nouvelle demande de Permis de Construire** pour procéder à une régularisation.

Si les travaux ne sont soumis qu'à Déclaration Préalable, il n'existe pas de formulaire modificatif.

Dans ce cas, la seule façon de procéder est d'annuler la Déclaration Préalable initiale et de déposer un nouveau dossier de Déclaration Préalable en mairie.

Les textes prévoient que seuls l'administration et le tribunal peuvent faire annuler une autorisation de construire accordée. Mais rien n'empêche le bénéficiaire des travaux d'effectuer une demande d'annulation : sur papier libre auprès de la mairie. Il n'existe pas de formulaire type. L'autorisation de construire sera de toute façon périmée si les travaux ne sont pas entrepris.

Pensez également à prévenir les services fiscaux.



LES FICHES PRATIQUES

VILLE DE REMIRE-MONTJOLY – DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

les travaux réalisés non déclarés ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme

Si la construction est totalement interdite (située dans une zone inconstructible par exemple), la seule régularisation possible est la démolition.

Si la construction est autorisée mais n'est pas conforme à certaines règles (hauteur ou aspect extérieur) la solution est de modifier la construction de manière à la rendre conforme aux règles prescrites.

La construction et ses modifications devront être régularisées par le dépôt d'une demande d'autorisation de construire. Il faudra bien sûr attendre l'arrêté d'accord pour commencer les travaux de mise en conformité.

Construire sans autorisation : les risques et les sanctions

Une fois l'infraction constatée, le maire peut adresser un courrier de mise en demeure au pétitionnaire. Ce dernier :

régularise les travaux par le dépôt d'une demande d'autorisation de construire adaptée, Déclaration Préalable ou Permis de Construire, en mairie.	n'engage aucune démarche et le Maire doit dresser un procès-verbal qui sera transmis à l'autorité judiciaire compétente. Tant que l'autorité judiciaire ne s'est pas prononcée, le maire peut formuler un arrêté d'interruption de travaux, arrêté qui s'annule en cas de relaxe ou de non-lieu.
---	--

Les sanctions :

- L'amende minimale est de 1200€ (qu'il s'agisse de travaux non déclarés ou de travaux non conformes). Ce montant pouvant être majoré jusqu'à 6000€/m² de surface construite ou démolie.
- Le tribunal peut, outre l'amende, demander une mise en conformité des travaux réalisés, ou aller jusqu'à ordonner la démolition des éléments construits illégalement. Cette demande est assortie d'une date limite, avec une amende par jour de retard.
- Les taxes d'urbanisme risquent d'être majorées d'une pénalité de 80% du montant de la taxe due.
- Le Trésor Public est de plus en droit d'exiger toutes les taxes dues (taxe d'habitation, taxe foncière), même si la construction est irrégulière. Si vous procédez vous-même à un projet de régularisation, vous êtes susceptible d'être dispensé de régulariser les impôts antérieurement dus.

La prescription

Les constructions ayant obtenu une Déclaration Préalable ou un Permis de Construire, mais dont les prescriptions n'ont pas été respectées, peuvent bénéficier de plein droit d'une autorisation passée le délai de 10 ans après l'achèvement des travaux.



La prescription ne s'applique pas aux constructions édifiées sans autorisation !

REF

Interruption des travaux sans autorisation : Articles L.480-1&2 du Code de l'Urbanisme
Prescription : Article L 111-12 du Code de l'Urbanisme

