



Peut-on construire une chambre en sous-sol ?

Par Kaporal Igor

Bonjour,

J'ai un projet de construction dans une zone où le PLUi permet au sous-sol de dépasser le sol d'1m20. Dans le même temps, il dispose que "Un sous-sol* ne peut en aucun cas être destiné à l'habitation."

Mon interrogations est la suivante.

La mairie contrôle-t-elle l'existence d'une chambre en sous sol lors du dépôt du permis de construire ?

Quand j'examine les éléments demandés à l'appui de la demande de PC, je ne vois pas une liste des pièces ni leur implantation par niveau. Je ne vois pas non plus que l'on demande des plans des niveaux. Le formulaire concernant la surface de plancher ne demande pas de préciser la nature des espaces (pièces de vie ou pièces de service). Il me semble donc que l'examen du permis de construire ne permet pas d'examiner la destination des pièces (pièces de vie ou pièces de service).

Bref, mon PLUi a-t-il édicté une interdiction dont la violation ne peut pas être contrôlée lors du dépôt du PC?

Même si c'est le cas, que risque-t-il de se passer si la mairie exerce son droit de visite?

Je sais bien qu'il est généralement interdit de proposer à la location une pièce de vie en sous-sol. Je ne veux pas louer un sous sol et habiter dans le reste de la maison. L'habitation est destinée à rester entière.

Merci

Par Al Bundy

Bonjour,

La mairie contrôle-t-elle l'existence d'une chambre en sous sol lors du dépôt du permis de construire ?

Lors du dépôt du permis non, mais ce dernier va renseigner la destination de l'extension que vous déclarez et si l'existant concerne une habitation alors votre projet va nécessairement créer de l'habitation.

D'autre part, vous devez déclarer l'achèvement et la conformité de vos travaux (art. L.462-1 CU) et le récolement effectué par un agent (art. R.462-8 et 9 CU) va montrer la création d'une chambre.

En plus du PLUi, il est probable que le règlement sanitaire départemental s'oppose également à la création de pièces de vie en sous-sol.

Pourquoi vouloir enfreindre les règles ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Au sens du code de l'urbanisme, la destination de tout local appartenant à un bâtiment d'habitation est l'habitation. Les pièces en sous-sol d'une maison d'habitation ont nécessairement pour destination l'habitation. Ainsi une cave ou le garage d'une maison d'habitation ont-ils pour destination l'habitation. Votre question est donc sans objet.

Il ne faut pas confondre la destination au sens des règles d'urbanisme avec l'usage réel.

Tant que vous ne créez pas de nuisance, vous usez de votre maison comme vous l'entendez. Si vous voulez dormir dans votre cave, personne ne vous en empêchera et cela n'intéresse pas le service de l'urbanisme. Celui-ci se contentera de vérifier que les prescriptions du PLUi ont été respectées. Le PLUi autorisant les sous-sols semi-enterrés, ce qui est très fréquent, votre projet comportant un sous-sol dépassant le niveau du sol d'au plus 1,20 m sera conforme

aux prescriptions du PLUi. Il ne faut pas chercher plus loin.

Les règles sanitaires sont à distinguer des règles d'urbanisme. Les premières classent comme inhabitables les locaux ne disposant pas d'un éclairage naturel suffisant. Votre sous-sol, même partiel, sera considéré comme inhabitable. Mais rien ne vous interdit de l'aménager comme une chambre. En fait, il s'agit surtout d'une restriction concernant une éventuelle location.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je me demande si l'objectif ne serait pas simplement fiscal : la valeur locative d'une chambre étant supérieure à celle d'une cave, la taxe foncière varie d'autant ...

Par Kaporal Igor

Bonjour,

Je remercie les uns et les autres pour leurs réponses.

Je contacterai le service de l'urbanisme pour avoir son interprétation que je vous livrerai.

Pourquoi vouloir enfreindre les règles ?

A partir du moment où le sous sol peut émerger de 120 cm, il devient possible de concevoir un niveau parfaitement vivable, notamment s'il y a de nombreux vitrages sur la partie émergée.

Un tel niveau peut même être plus confortable que le reste du logement en cas de période très chaude ou bien très froide.

Par ailleurs, dans les zones où le foncier coûte très cher, la possibilité de construire plus sur une même emprise est intéressante.

Par yapasdequoi

On appelle ceci un "souplex". C'est interdit à la location.
Toutefois le propriétaire peut y dormir ou en faire un bureau sans problème.
Pour l'aspect fiscal, il faut déclarer correctement la consistance des locaux.