



## Perte de dossier maison en mairie

-----  
Par Aurel

Bonjour,

J'ai acheté une maison il y a 5 ans et j'ai appris auprès du service d'urbanisme à la mairie que le dossier de celle ci a été perdue en mairie.

Comme il s'agit d'une vieille maison de 1935 avec des annexes construites ultérieurement (mais pas récemment) l'urbaniste me demande de prouver que toutes les constructions ont été faite légalement car elle estime que les annexes ont été construites sans permis de construire.

Evidemment je n'ai aucun documents pouvant le prouver, la maison est de 1935 et les annexes certainement des années 60/70.

Est-ce bien à moi de prouver cela sachant que c'est eux qui ont perdu les documents ? Je lui ai proposé de repartir de l'existant afin de créer un nouveau dossier mais elle refuse prétextant que la maison n'est pas conforme au PLU actuel et que pour la régulariser je devrai m'acquitter des taxes d'aménagement des zones qu'elle estime être irrégulières. Elle s'appuie sur le cadastre qui ne représente pas tout a fait correctement ma maison actuelle.

Merci de m'éclairer sur ce dossier un peu particulier.

Cordialement  
Aurélien

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

D'une part, la loi créant le permis de construire date du 15 juin 1943, donc toutes les constructions édifiées antérieurement n'ont donné lieu à aucune autorisation et il semble parfaitement normal que le maire ne dispose d'aucun plan.

En revanche, les extensions réalisées dans les années 60 et 70 devaient faire l'objet d'une autorisation. Sans preuve de celle-ci les extensions sont donc réputées irrégulières.

L'article L.421-9 du code de l'urbanisme empêche l'autorité de refuser une demande au seul motif de l'irrégularité de la construction existante, mais sous conditions, notamment que les travaux irréguliers n'aient pas été entrepris sans permis de construire alors qu'il était nécessaire.

D'autre part, il convient de se pencher sur la conformité de la construction existante. Si elle est non conforme au PLU, alors vos travaux peuvent être autorisés, soit lorsqu'ils améliorent sa conformité, soit s'ils sont étrangers à la règle enfreinte, soit quand le PLU donne des règles spécifiques aux constructions existantes (jurisprudence SEKLER).

En conséquence, l'autorité peut rejeter votre demande de travaux :

- 1- en arguant de l'irrégularité de la construction sur laquelle ils reposent si vous ne pouvez pas revendiquer la prescription décennale de l'article L.421-9 CU ;
- 2- si PLU ne prévoit pas de disposition pour les constructions existantes et que vos travaux n'améliorent pas la conformité de la construction/ou ne sont pas étrangers à la règle enfreinte ;

Il va vous falloir envisager de régulariser les 2 extensions en plus de présenter votre projet. La régularisation sera impossible s'il y a violation du PLU.

La question de la taxe d'aménagement est un faux problème, qui en plus ne regarde plus les services d'urbanisme depuis presque 1 an.

-----

Par Aurel

Ne pouvant prouver la date des travaux d'annexes, il auraient pu tout aussi bien être créés avant 1943, ce qui expliquerait l'absence de documents au service d'urbanisme.

Toujours est-il que mon bien n'est actuellement pas conforme au PLU en vigueur et que le transformer pour le mettre conforme reviendrait à perdre en surface habitable ce qui n'est pas mon envie.

Si je résume :

Mon bien étant irrégulier vis à vis du PLU je ne peux obtenir un permis de construire sans le rendre conforme au préalable mais en suivant l'article 421-9 que vous citez, une déclaration préalable de travaux pour isolation extérieure par exemple ne peut être refusée au seul motif de l'irrégularité ?

En vous remerciant pour votre message fort utile.

-----  
Par Al Bundy

Si je résume :

Mon bien étant irrégulier vis à vis du PLU je ne peux obtenir un permis de construire sans le rendre conforme au préalable mais en suivant l'article 321-9 que vous citez, une déclaration préalable de travaux pour isolation extérieure par exemple ne peut être refusée au seul motif de l'irrégularité ?

- 1-Votre bien est irrégulier car une partie a vraisemblablement été construite sans autorisation.
- 2-Le bien est non conforme au PLU car il ne respecte pas une ou plusieurs règles du document.

Dans la situation 1, et dans le cas où vous ne bénéficiez pas de la prescription décennale prévue au L.421-9 CU, la régularisation nécessite l'obtention d'un permis de construire dont l'objet même concerne les extensions faites dans les années 60/70.

Dans la situation 2, la régularisation nécessite une mise en conformité de la construction à la règle méconnue (ou aux règles) du PLU.

Dans votre situation c'est l'addition des deux.

Une ITE pourrait être autorisée si l'on suit la jurisprudence du Conseil d'Etat en matière de travaux de préservation d'un bien irrégulier (CE 03/05/2011 n° 320545), lorsque plus aucune action pénale ou civile n'est possible. Cela va sans dire que l'ITE doit être conforme au PLU.

Soumettez ces éléments au service et à l'élue en charge de l'urbanisme et voyez leur réponse.