Rappel des règles d'urbanisme

Nous vous rappelons que tous les travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'une construction, d'en changer la destination, de créer de la surface de plancher, de percer ou d'agrandir une ouverture sont soumis à l'obligation de déposer une demande d'autorisation.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les travaux suivants sont également soumis à déclaration préalable et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- peinture des menuiseries dans un ton différent de celui d'origine,
- changement de portes, volets, fenêtres, passage de volets classiques aux volets roulants.
- réfection de toiture.

Voici les risques que vous encourez si vous réalisez des travaux sans avoir demandé les autorisations requises (déclaration préalable ou permis de construire) :

- Une amende comprise entre 1 200 euros et 6 000 euros par m2 de surface construite (Article L480-4 du code d'urbanisme).
- Si l'infraction est constatée en cours de travaux, l'autorité compétente (la mairie) peut ordonner l'interruption de ceux-ci et la saisie du matériel du chantier.
- Si, malgré tout, vous continuez les travaux, l'amende pourrait atteindre les 75 000 euros et 3 mois d'emprisonnement.

- En cas de procès, l'autorité judiciaire peut ordonner : « la mise en conformité des lieux ou des ouvrages ou la démolition des ouvrages et la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur. » (Article L480-5 du Code d'urbanisme).

- Du point de vu des impôts ; la non déclaration peut être assimilée à une fraude et vous serez sanctionné et obligé de vous mettre à jour avec les taxes.

Au-delà des problèmes judiciaires et financiers, la non déclaration des travaux peut vous porter d'autres préjudices à long terme.

En cas de vente, il y a des fortes chances que ce détail vous pose des problèmes avec l'acte notarié, car les aménagements non déclarés ne pourront pas être inscrits. Et les acquéreurs seront susceptibles de se désister de l'achat.
En outre, vous ne serez pas en mesure de fournir un certificat de conformité. N'ayant pas déclaré vos travaux, vous n'avez pas votre **Déclaration Attestant l'Achèvement et Conformité des Travaux**. Pour les acheteurs cela implique de potentielles sanctions administratives.

Au niveau de l'assurance, en cas de sinistre, rien ne garanti le dédommagement d'une construction illégale ou des dégâts engendrés par celle-ci.

Évitez les problèmes et les risques ! N'hésitez pas à contacter la mairie pour toutes interrogations, il est toujours temps de vous mettre en conformité en demandant une régularisation.

Bon à savoir. Délai de prescription : la non déclaration de travaux engage votre responsabilité pénale pour une période de 6 ans. Votre responsabilité civile est engagée pendant 10 ans.

Vous pouvez consulter l'ensemble des éléments du PLU (Plan Local d'Urbanisme) sur le site de la mairie (rubrique « Mairie » puis « Urbanisme-PLU-Cadastre » :
https://www.pont-salomon.fr/-Urbanisme-PLU-Cadastre,272-.html

Retrouvez davantage d'informations sur les règles d'urbanisme sur le site suivant :
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319