

## On révise ses classiques en urbanisme!

**Votre maison, vous en avez rêvé ! C'est votre domaine privé et vous l'aménagez...comme vous voulez !** Enfin, pas tout à fait ! Des règles d'urbanisme s'imposent que vous devez respecter si vous voulez éviter les mauvaises surprises. La mairie est là pour vous conseiller.

La famille s'agrandit, vous voulez transformer le garage en pièce à vivre, installer une piscine ?... tous ces travaux ne nécessitent pas un permis de construire, mais toute implantation de plus de 5 m<sup>2</sup> au sol doit faire l'objet d'une Autorisation d'Urbanisme. A défaut, vous risquez d'être dans l'illégalité. Mieux vaut vous renseigner sur vos droits et devoirs avant de commencer tout chantier.

Quelques constats :

La Direction générale des Impôts (DGI) peut à tout moment, vérifier la conformité des habitations au regard des déclarations déposées en mairie. Elle a récemment mandaté son géomètre du cadastre qui a fait « sa tournée » à Tostat. Plusieurs installations non autorisées ont été recensées. Les propriétaires seront, bien sûr avisés et...sommés de se mettre en conformité !

### **Vous vendez ! Qu'est-ce qui se passe ?**

Vous entamez une transaction (vente de votre maison, séparation, succession...) cette transaction se fait au regard de l'état des lieux existant déclaré par le vendeur et non en fonction du cadastre, reflet des biens déclarés et donc conformes. Cela implique plusieurs situations :

1. Soit le notaire compare le descriptif du bien déclaré et le cadastre s'il ne constate pas d'écart l'acte notarié peut être rédigé.
2. Soit le notaire constate un écart et demande la régularisation ; il diffère la transaction et demande la régularisation avant de rédiger l'acte conforme.
3. Soit le notaire se contente d'une conformité partielle et poursuit la transaction, dans ce cas le nouvel acquéreur peut à tout moment être dans l'obligation de régulariser son bien à ses dépens.
4. Soit à la connaissance des faits, l'acquéreur perd la confiance et renonce à l'achat.

### **Mettez le point final**

Vous obtenez l'autorisation de réaliser des travaux mais vous omettez d'en déclarer l'achèvement et de demander la conformité ? Votre aménagement est toujours considéré comme inachevé et n'est pas enregistré au cadastre.

Par ailleurs, il faut rappeler que le règlement des irrégularités n'est pas simple. En cas de litige, la seule juridiction habilitée à traiter des affaires d'urbanisme est le tribunal pénal ! Un peu lourd pour une piscine non déclarée !

### **Droit et devoirs répertoriés**

Les autorisations ou interdictions ne se décrètent pas "au doigt levé". Elles répondent à des règles précises consignées dans la Carte Communale. La configuration de la commune intervient également. Et Tostat n'est pas exempt de contraintes : zones inondables, site classé par les Bâtiments de France...La mairie peut vous conseiller sur les démarches que vous devez suivre pour respecter la loi.

Les dérives les plus fréquemment constatées, alignement en bord de voie publique, le changement d'affectation d'une pièce, la création d'une piscine, d'une véranda, d'un garage...Pour chaque extension, modification, implantation...la mairie peut mettre à votre disposition tous les renseignements utiles : faut-il ou non un permis ? Une autorisation ? Votre projet est-il compatible avec la zone dans laquelle se trouve votre terrain ?

### **La vérité tombe du ciel**

Et ne cherchez pas de délateurs chez vos voisins ! Les avancées technologiques sont seules en cause ! Vous utilisez Google Earth ? L'administration aussi ! Moyens aéroportés, images spatiales haute résolution... désormais les « vigiles » viennent d'en haut ; ils voient et ils voient bien ! Les revisites sur les territoires sont régulières.

Dans tous les cas, les régularisations ou remises à niveau des dossiers sont compliquées...et parfois onéreuses. En ne déclarant pas votre extension ou votre implantation, vous évitez au mieux de régler, sur l'instant, la taxe d'aménagement. « C'est un calcul à courte vue. D'année en année les taxes ne diminuent pas. Avec le temps la facture s'alourdit »

**Avant toute opération n'hésitez donc pas à contacter la mairie qui vous donnera toutes les informations utiles en fonction de votre projet, mais aussi de sa zone d'implantation.**