



Difficulté d'obtention d'un permis de construire

Par **cecile89**, le **03/03/2013** à **18:28**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'un gymnase/hangar. Notre architecte est malade et ne peut poursuivre son travail, nous sommes maintenant seuls à gérer le projet.

Nous avons tout de même pu déposer le PC fait par notre architecte, mais la DDE nous l'a refusé car ils estiment qu'en cas de montée très importante des eaux (crue 1901), nous serions inondés (aucun PPRI) et demandent que nous surélèvisions le sol de 50cm.

Le coût desdits travaux étant exorbitant, nous aimerions savoir si :

- * la DDE peut-elle exiger cela de nous ?
- * Si nous pouvons y vivre sans le reconvertir en maison individuelle et donc sans faire permis de construire ?
- * Si on ne touche pas à l'apparence extérieure (Portes et fenêtres déjà existantes qui seront tout de même changées) peut-on modifier l'intérieur avec diverses cloisons (structure bois) ?
- * Si les travaux sont faits en autoconstruction et sans PC, peut-on revendre sans risques ?

- * Et la petite dernière pour la route, peut-on changer toute la toiture sans PC (fibrociment + mauvais état) ?

Le bâtiment actuel : chape béton, armature poutre métallique et bardage tôle.

Un grand merci pour tous vos futurs conseils, nous sommes vraiment perdus !

Cécile

Par **kataga**, le **04/03/2013 à 10:53**

Bonjour,

Même si vous ne faites pas de travaux, il faut faire des formalités administratives pour changer l'usage d'un bien immobilier en habitation.

A vous de voir si vous prenez le risque ..

S'il n'y a pas de PPRI, il doit y avoir autre chose à la place dans le même genre .. (arrêté préfectoral ??). Relisez bien l'arrêté vous refusant le permis...

Si vous changez la toiture pour la remplacer à l'identique, vous n'avez pas besoin de permis

Par **trichat**, le **04/03/2013 à 14:42**

Bonjour,

Tout à fait d'accord avec kataga pour la déclaration de changement d'usage d'un bâtiment en vue de l'habitation. Ci-dessous, lien vers site officiel "vos droits.service public":

<http://vosdroits.service-public.fr/F2416.xhtml>

En ce qui concerne le remplacement de la toiture, la dispense de déclaration préalable n'est possible que si le changement se fait exactement à l'identique (par exemple, couleur des tuiles identique, ce qui est fort peu probable sur un bâtiment ancien), ce qui constitue donc un cas exceptionnel.

Ci-dessous lien explicatif:

<http://www.urbinfos.com/plans-formulaires/declaration-prealable-de-travaux-refection-de-toiture.html>

Sur le problème du refus de permis de construire, il ne peut s'appuyer sur une réglementation (PPRI) ne s'appliquant pas à votre secteur géographique. Vous pouvez demander l'annulation de la décision par un recours devant le tribunal administratif. Vous disposez d'un délai de deux mois après la notification du refus.

Cordialement.

Par **RUN786**, le **27/03/2013 à 01:51**

BONJOUR

Nous avons besoin d'aide, nous sommes en construction dans un lotissement, et devons respecter le règlement du lotissement mis en place. Le PC avait été accordé en mai 2012 pour une superficie de 110 m², le chantier a démarré en juillet et en août l'entreprise nous propose de faire des combles aménageables sur la totalité, à un prix intéressant, nous lui précisant qu'un PC modifié devra être nécessaire ainsi qu'une validation d'architecte. Il nous dit pas de souci cela n'a aucun problème les travaux peuvent continuer et le PC modifié déposée après.

. Sauf qu'au mois de janvier nous avons constaté des malfaçons sur le toit gondole rayée froissée découpée à la débarbeuse et j'en passe ... inquiet lui faisons part de nos angoisses vu le prix de la toiture déjà réglée en totalité, d'coup il a cessé complètement son activité en nous précisant par écrit qu'il se rapprocherait de sa protection juridique le temps de trouver une solution. Son assurance est venue 1 mois plus tard sur le chantier avec un technicien conseil, il nous a demandé de changer les malfaçons et devant nous il nous a dit que cela serait à ces frais. Entre temps une lettre de mise en demeure pour abandon de chantier a été expédiée via notre protection juridique. A ce jour il n'a toujours pas repris sous prétexte que l'assurance lui aurait dit d'attendre que le PC modifié soit valide faut de quoi il ne serait pas couvert en cas d'accident sur le chantier cela est-il possible? Aucun courrier de son assureur stipulant sa ne nous est parvenu que faire ? merci à tous d'avance

Par **trichat**, le **29/03/2013** à **10:30**

Bonjour,

Cela me paraît effectivement juste. Je dirais même que les travaux nécessitant un PC complémentaire, les aménagements de combles n'auraient pas dû démarrer. Qui plus est, si la surface habitable, compte tenu de ces aménagements, excède 170 m², le permis de construire modificatif devra être visé par un architecte.

Restez vigilant, car les malfaçons sur une construction neuve peuvent être le début d'ennuis récurrents. Et si vous avez le moindre doute, n'hésitez pas à faire nommer en référé par le président du TGI un expert judiciaire qui établira un rapport technique et circonstancié qui relèvera toutes les fautes de conception et erreurs de construction.

Cordialement.