



Réalisation d'un projet de restaurant .

Par **Warlyne07**, le **17/01/2019** à **20:55**

Bonjour,

Je me permet d'aller à l'essentiel.

J'ai réaliser un CU : refusé.

J'ai fait appel à un architecte pour faire un permis de construire comportant un changement de destination de mon appartement en local commercial afin d'y faire un restaurant (en cours de réalisation).

Je vais, en parallèle, faire un autre permis de construire pour le même projet mais avec une réalisation différente en faisant une extension de mon appartement en mettant des conteneur sur le terrain collé à la bâtisse déjà existante tout en stipulant que c'est a but commercial.

Selon le PLU, le PPRI et le PPRN, mon projet est réalisable mais, selon la préfecture, il n'est pas possible. La mairie est pour et ne voit pas de problème, la communauté des communes tout autant. C'est pour cela que je crois en ce projet j'ai fait pas mal de recherche concernant la juridiction de l'urbanisme mais, à un moment donné, cela prend beaucoup trop de temps et ce n'est pas forcément mes compétences. Je pense que vous serez plus à même de lire entre les lignes des articles de l'urbanisme.

Le projet est sur Saint Martin d'Ardèche, quartier de Sauze, sur un terrain attenant à un appartement en Zone 1cb, ua.

Merci d'avance.

Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **18/01/2019** à **07:11**

Bonjour,

La mairie et la communauté de commune voient une possible rentrée future de taxes et impôts divers générée par ce restaurant mais la préfecture voit plutôt des risques d'incendie, des problèmes d'accès aux secours. Il vous faut donc contacter un avocat spécialisé dans le domaine de l'urbanisme, il saura vous aider dans vos démarches.

Par **morobar**, le **18/01/2019** à **11:10**

Bonjour,

Ce n'est pas le préfet qui délivre les CU et les autorisations administratives.

Il ne peut que s'opposer à une décision favorable (et écrite) de la collectivité en charge de l'instruction des autorisations (permis de construire).

Par **Bibi_83**, le **18/01/2019** à **12:00**

Bonjour,

Comment savez vous que la préfecture s'y oppose ? Quels sont les motifs ?

Par **Warlyne07**, le **18/01/2019** à **13:37**

Bonjours ,

Merci d'avoir été aussi vite pour me répondre.

Bibi_83 : je le sais, par le biais de mon architecte dont il a envoyé une demande orale pour ne pas m'embarquer dans des frais d'architecte pour rien (très sympa de sa part). Selon la personne de la préfecture qui gère plus ou moins les droits du sol et des inondations, une étude avait été faite comme quoi mon terrain était inondable etc., etc., selon leurs papiers. Après, moi j'ai la photo et la date de la crue en question et leurs études, ils peuvent se la garder, ils prennent juste un compas et puis basta. Mais ce n'est pas le problème car même dans le PPRI, du coup, il est stipulé que tout ce que je compte entreprendre est réalisable, rien n'interdit ce projet.

Après cela, j'avais fait un CU il y a déjà 8 mois mais sans avoir pris connaissance de pas mal de choses, étant novice, on avançait grâce aux échecs, mais je vient de relire le CU rejeté et j'ai vu beaucoup trop d'incohérences. Mais vraiment leurs réponses ont été simples et brèves, donnant des articles qui n'ont complètement rien à voir avec la demande.

Morobar : en soit ce n'est pas forcément le préfet mais la préfecture, sous ses instructions, donc s'ils décident, ils appliquent par la même occasion.

Tisuisse : oui et non, c'est juste qu'ils ont besoin de rafraîchissement et d'idées jeunes dans un secteur touristique et que la demande commence à se faire, et on répond à cette attente. Après oui, ce n'est pas faux, on va les engraisser mais c'est le jeu, on y est tous gagnants. Oui, c'est pour ça que je passe de forum en forum pour avoir des conseils et, concernant l'avocat, c'est un peu juste le budget, un avocat est trop cher malheureusement.

Par **talcoat**, le **18/01/2019 à 14:25**

Bonjour,
la réponse de l'administration est normale puisque le terrain est situé dans une zone d'urbanisation future qui ne sera ouverte qu'au fur et à mesure de la mise en place des équipements actuellement insuffisants.

De plus l'aspect paysager devra soigner l'intégration du projet dans le site, ce qui ne semble pas être le cas avec des containers...

Par **Warlyne07**, le **18/01/2019 à 14:52**

Oui mais quand j'entends "conteneur avec revêtement respectant la zone naturelle et des revêtements en bois sont interdits", du coup cela sera en pseudo pierre apparente etc. Dans le cas d'un conteneur simple déjà ce n'est pas attractif et ce n'est pas réglementaire niveau esthétique.

Après petite modification, je ne suis pas en zone ua mais en zone N seulement. Sur les plans, rien n'indique que je suis en zone Ua, seulement oralement par le biais des élus ou autres.

Par **morobar**, le **18/01/2019 à 17:06**

Par ailleurs pour suivre ma réponse, vous ne pouvez pas exposer que les collectivités locales (commune et communauté de communes) sont d'accord avec votre projet mais que c'est la Préfecture qui refuse.

Les autorisations sont signées au niveau des collectivités et non de la préfecture et bien de même pour les refus ou sursis.

En outre si vous êtes dans un périmètre concerné par un PPRI je vous souhaite bien du courage pour la suite.

Par **Warlyne07**, le **18/01/2019 à 18:28**

Pourtant c'est bien le cas, et non la problématique donc cela en soit je passe outre . La

préfecture donne sont dernier mots la mairie ne peut accordé à elle seul tout comme la communauté des communes. Cela relève de la responsabilité de la préfecture.

Ceci étant dit la problématique ne porte pas sur qui décide quoi, mais de comment interpréter les bonnes choses pour le projets des mauvaises .

Par **morobar**, le **18/01/2019 à 18:33**

Mais c'est le problème. Le refus est exprimé par le maire ou le patron de la communauté et non par le Préfet, même s'il est derrière.

Pour l'interprétation c'est la justice qui tranche.

Encore faut-il attirer le responsable devant la bonne juridiction.

Par **Warlyne07**, le **18/01/2019 à 19:19**

De votre point de vue c'est la conclusion la plus logique que vous avez ?

Je suis désolé mais non ce n'est pas la Problématique de savoir qui décide quoi merci c'est mon sujet je sais où est le problème. je demande une aide pour guérir ce problème. Et de ce faite je vous certifie que non c'est la préfecture qui décide . Je suis allez voir tout le monde ! La mairie puis la communauté des communes puis la préfecture. Jai l'impression que mes dire ne valent rien.

Ce qui équivaut que le problème à vaut yeux est que seul la décision compte pour vous .

Par **talcoat**, le **18/01/2019 à 19:25**

Les explications sur le zonage sont farfelues... et si c'est en zone N, c'est pire: vous pouvez faire une croix sur le projet.

Si vous n'êtes pas en mesure de comprendre les documents d'urbanisme remettez- vous à la position des élus.

Par **Warlyne07**, le **18/01/2019 à 19:39**

Oui le zonage est à refaire , mon appartement n'est pas réellement zoner, il appartient à la zone N et what?

En quoi la zone N me ferait reculer sur mon projet ?

Ceci n'est pas le problème.

Je suis à même de comprendre une carte et les papier .. Mais de trouver des arguments pour

faire recours c'est différents.

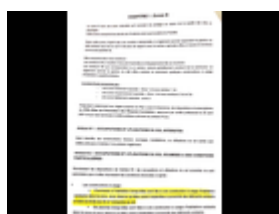
C'est pas très fameux comme entraide je trouve en vous et Morobar.

En quoi faire des remarque sur mes dire ou me contre dire sur des choses futile avance un débat ou un sujet ?

Par **talcoat**, le **18/01/2019** à **21:08**

La zone N interdit, par principe,toute construction...

Par **Warlyne07**, le **18/01/2019** à **22:13**



4- La réhabilitation des bâtiments dans leur volume total ou une de leur partie substantielle, et être affectés à leur destination ou à une autre plus compatible avec la destination.

5- Les transformations et changements de destination dans le volume total existant et la partie substantielle de l'ouvrage.

Article 10 (modifications de l'usage)

Par **talcoat**, le **19/01/2019** à **21:02**

Illisible...

Par **Warlyne07**, le **20/01/2019** à **09:12**

Je suis sur téléphone peut être que sur pc c'est différent.. Mais en tout cas le PPRN démontre que faire une extensions ou un changement de destination sur un terrain ou une bâtis en zone N est réalisable !

Par **Tisuisse**, le **20/01/2019** à **11:07**

Et le jour où vous aurez un sinistre (incendie, explosion, inondation ou autre) qui détruit totalement ou partiellement votre restaurant, vous ne pourrez pas le reconstruire et votre

assurance ne vous versera que le prix des déblais, c'est tout.

Par **Warlyne07**, le **20/01/2019 à 11:53**

Soit , mais du coup ce projet est viable, qu'il soit partiellement assuré ou non .

Dans le secteur 15 restaurant sont actifs 3 campings 2 hôtels. Tous en zone N , tous en Zone inondable, ect...

Même situation que mon projet , la seule chose . C'est que moi je suis jeune et j'ai besoin de conseil avisé pour faire de même.

J'ai conscience des risques , et habitant où je souhaite réaliser ce projet, j'ai la certitude que le risque inondable ne m'atteint pas.

Cependant si vous êtes disposés à m'aider, pourrions-nous maintenant entrer dans le vif du sujet, par ce que je fais parler des détails et de lire entre les lignes pour mener à bien un sujet qui est certainement pas évident comme tous les projets mais réalisable.

Par **Tisuisse**, le **20/01/2019 à 15:37**

Cela relève de la consultation d'un avocat spécialisé.

Par **talcoat**, le **20/01/2019 à 19:12**

Jeune sans doute...mais aussi avec un manque de modestie.

Si on s'en tient au zonage en N 1cb, tout n'est pas possible et ce n'est pas uniquement le PPRI qu'il faut regarder mais surtout le règlement du PLU.

Or le dernier ne permet les extensions que pour les habitations et les changements de destinations "dans le volume initial existant à la date d'approbation du PLU"

Il paraît donc normal que le projet soit refusé.

Par **Warlyne07**, le **20/01/2019 à 20:40**

Ce qui veut dire que les extensions sont possibles mais à but habitations seulement mais en revanche le changement de destination n'est possible que si la taille de la demande et du bâtiment n'est pas modifiée après la date d'approbation du PLU . Le bâtiment étant très ancien et que le PLU étant assez récent cela passera par ce biais là ?

Par **talcoat**, le **20/01/2019** à **20:53**

Le volume doit être conforme à celui existant à la date où le PLU a été approuvé mais cela n'exclut pas des travaux de restauration.

Par **Warlyne07**, le **20/01/2019** à **21:46**

Donc il ne faudrait plus me focaliser sur le changement de destination, c'est à prendre avec des pincettes.

Mon principal problème, accumulé à tous cela, est de recevoir du public car, en soi, dans le bâtiment seraient prévues juste pour des toilettes comprenant les normes ERP, incendie et handicapés. Le reste du bâtiment servirait de stock, de cuisine et de bar. Les clients seraient installés sur le terrain qui, pareil, respecte les normes de sécurité et issue de secours, parking handicapé, etc.

Comment interpréter le projet de telle façon à justifier que les toilettes, dans le bâtiment, sont aptes à recevoir du public ? le fait de changer de destination habitat à commerce, a-t'il, à lui seul, suffit ou faut-il faire une autre demande ?

Par **Tisuisse**, le **21/01/2019** à **05:01**

Ce simple changement de destination, d'affectation, suffit.

Par **Bibi_83**, le **21/01/2019** à **09:32**

Quand je lis l'extrait du PLU, seul l'existant peut être transformé en restaurant. Si vous faites une extension c'est uniquement pour de l'habitation. Vouloir étendre pour ensuite transformer en restaurant constitue un détournement du PLU.

Votre projet nécessite, à minima, une déclaration préalable pour le changement de destination mais aussi une autorisation d'aménager un établissement recevant du public. Cette dernière se focalise sur la sécurité et l'accessibilité de l'établissement.

Je ne peux m'empêcher de vous mettre en garde face aux difficultés de votre projet, notamment au regard des risques inondations. Bien des gens ont construit et se sont crus à l'abri de tout risque, jusqu'au jour où les éléments ont été les plus forts et les plus inattendus. D'autant plus qu'il s'agit là de la source de vos revenus...

Par **talcoat**, le **21/01/2019** à **11:42**

@bibibi je n'ai pas dit autre choses...

Il faut effectivement distinguer le changement de destination qui est une autorisation d'urbanisme et l'exploitation qui nécessite la conformité aux normes en vigueur. Tout cela dans une zone inondable de forte submersion où seul seront permis éventuellement des travaux visant à mettre en sécurité les personnes.

Par **Warlyne07**, le **21/01/2019 à 16:57**

Et concernant mon terrain le faite de recevoir du public dois-je faire une demande quelconque ?

Du faite que la terrasse serait sur le terrain attenant à la bâtis. Qui lui aussi subit les même condition que la bâtis Zone N 1 cb ua , soumis au même règle du PLU PPRi et n .

Dans le dossier accessibilité prévention des risques , je doit être carré mais tout est respecté. Mais juridiquement ai-je une déclaration à faire en parallèle de la demande de changement de destination ?

Par **Tisuisse**, le **21/01/2019 à 18:29**

Vous avez des services spécifiques pour ce genre de problèmes, tant en mairie, qu'en préfecture, qu'à votre chambre de commerce ou de métiers puisque nos réponses ne vous suffisent pas. A défaut, voyez un avocat spécialisé.

Par **talcoat**, le **21/01/2019 à 18:54**

La demande de changement de destination doit être accompagnée d'un dossier ERP sur formulaire CERFA 13824... le conseil d'un architecte est mieux qu'un avocat.

Par **Tisuisse**, le **22/01/2019 à 05:54**

@ talcoat : Pour constituer et déposer le dossier, c'est tout à fait exact, pour contester le refus des administrations, l'avocat est plus que conseillé et c'est dans ce sens qu'étaient mes réponses.

Par **talcoat**, le **22/01/2019 à 09:32**

Un avocat n'est pas utile pour déposer un permis de construire et encore moins pour valider les normes des ERP...

Par **Tisuisse**, le **22/01/2019** à **09:34**

[s]**L'avocat reste utile**[/s], et c'est bien ce que j'ai écrit,[s] **pour contester un refus**[/s]. Je n'ai rien dit d'autre.

Par **Warlyne07**, le **22/01/2019** à **12:30**

Je commence à préparer les recours pour anticiper le refus de ce permis car, soit après enquêtes au village, cela ce passe généralement par des recours. Même si un bon dossier carré, aiguillé par un architecte, serait potentiellement envisageable. Mais vaut mieux prévoir...