Conformité et permis unique pour 2 maisons

Par Nice

Bonjour, est ce que quelqu'un saurait ce qu'implique un permis unique (valant division, avec des parcelles séparées) lorsqu'il y a un refus de permis modificatif pour diverses raisons : sur la maison qui nous intéresse, à priori, il n'y a pas grand chose qui empêche de recevoir la conformité, mais sur l'autre ça semble plus compliqué, du coup, je me demande s'il y a une solidarité pour les amendes/astreintes, ou une obligation/couts de destruction, etc (et si ça peut potentiellement empêcher une reconstruction à l'identique, ou autres).

Merci d'avance.

Bonne journée.

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre cas ne semble pas simple car vous mentionnez beaucoup de thèmes et il manque beaucoup d'informations pour pouvoir vous répondre.

Quel est l'objet du permis ? Qu'est-ce qui a été fait ? Quel est l'enjeu de votre demande ? Pourquoi des astreintes ? etc.

Par Nice

Bonjour, désolé de ne pas avoir été plus précis : Il y a eu deux maisons, construites sur le même terrain, avec un permis unique, depuis la division parcellaire à été accepté/effectué, la première maison a été vendu par le promoteur, et la deuxième nous intéresse : il s'avère que le permis modificatif récemment déposé (suite à une ancienne visite/2 ans, de l'urbanisme qui listait certains écarts avec le permis initial) a été refusé pour diverses raisons, qui impliquent essentiellement la maison du voisin. Je comprends que la conformité ne peut pas être obtenu individuellement, et je peux l'accepter, en revanche, je n'aimerais pas être embêté, devoir payer (amende, astreintes, ou pire), etc pour les problématiques concernant l'autre maison (j'espere que c'est plus clair). Merci pour votre intérêt ;)

Par Al Bundy

Les éventuelles irrégularité affectant l'une des maisons ne peuvent pas entrainer des mesures coercitives pour le propriétaire de l'autre bien.

En revanche, la décision du maire sur la conformité des travaux, contestation ou non-contestation, affecte les 2 maisons. Si l'une au moins n'est pas conforme le maire doit contester la conformité des travaux. C'est embêtant pour vous car vous ne pouvez pas bénéficier de la reconstruction à l'identique (art. L.111-15 CU).

Le permis de construire et la déclaration d'ouverture de chantier précisent une mise en ?uvre du projet en plusieurs phases ? Les vices affectant la première maison peuvent être régularisés ?

Par Nice

Merci encore AL pour votre réponse, je ne pourrais pas répondre à votre question sur les différentes phases (je sais juste que le permis concernait les 2 maisons et qu'ensuite une division de la parcelle a été accepté), ni sur celle concernant la deuxième maison (ça concerne des distances de construction/annexes pas spécialement importantes d'aprés ce que l'on m'a dit, mais surtout, je ne pense pas que le propriétaire veuillent régulariser).

Concernant la "reconstruction à l'identique", ça implique quoi ? que je ne peux pas du tout reconstruire, ou qu'il faut

simplement respecter le permis approuvé initialement ? (un autre "problème" se cumule à celui ci concernant la reconstruction, sachant que dans le PLU de la metropole, une partie de la maison est couverte par la zone boisé classé : je ne sais pas si c'était le cas lors de l'obtention du permis).

Merci !

Par Al Bundy

Concernant la "reconstruction à l'identique", ça implique quoi ?
La reconstruction à l'identique vous permet de reconstruire la maison à l'identique de ce que prévoyait le permis de construire si elle venait à être démolie volontairement ou non (sinistre par exemple).

En l'absence de ce droit, et par exemple si votre maison prend feu, vous serez tenu de déposer un permis de construire pour un projet conforme au PLU à ce moment là. Si la maison empiète sur un EBC il est certain que vous ne pourrez pas empiéter dessus. Acheter une maison irrégulière est une épée de Damoclès pour vous. Sauf si vous parvenez à convaincre le maire du dépôt d'une DAACT pour chaque maison avec un certificat propre à chacune.

Par Nice

Merci encore AL...j'imagine que la DDACT séparée ne concerne que la conformité pour les 2 maisons, et ne remet pas en cause ce que vous avez dit précédemment pour le boisé-classé ? (je m'étonne d'ailleurs qu'on puisse empêcher une reconstruction d'un permis approuvé sur la même zone, que le bornage boisé classé ait été effectué avant ou après la construction d'ailleurs).

Par Al Bundy

j'imagine que la DDACT séparée ne concerne que la conformité pour les 2 maisons, et ne remet pas en cause ce que vous avez dit précédemment pour le boisé-classé ?
Tout à fait