Permis modificatif et limite separative

Par BravoMike150

Bonjour,

Déjà merci beaucoup à ce forum d'exister qui m'a déjà beaucoup aidé dans mes recherches et par avance un grand merci à tous ceux qui vont je l'espère m'apporter de l'aide et des réponses..

Pour essayer d'être le plus exhaustif possible, voici le topo:
Le 24/03/2025 j'ai reçu l'accord d'un PC modificatif (du PC initial pour notre maison). Le PC concerne un bâtiment métallique de 80m2, habillé en couleurs naturelles et toit imitation tuile. Suite à un défaut de fournisseur initial, j'ai fait fabriquer le bâtiment par une autre société qui m'affirmait avoir le même modèle dans son offre, j'ai donc signé un devis et réceptionné ce bâtiment.
Suite au montage (qui a eu lieu des mois après, soit hors délai de réclamation), je me suis rendu compte que la pente de toit n'était pas la bonne. De fait, la hauteur de faîtage est plus faible mais les chêneaux sont plus hauts.

Suite au montage, les voisins du lotissement à l'arrière du nôtre se sont retrouvé très en colère quant à l'aspect de la construction (trop haut, trop métallique).

Je peux comprendre largement leur point de vue pour autant plusieurs points à préciser:
1) les voisins ont été mis au courant en plus de l'affichage du PC du type de bâtiment à l'oral (je trouvais ça correct et de plus je cherchais à voir avant tout effort/frais s'il n'était pas dérangeant pour eux à cet emplacement dans le but de trouver des solutions).
2) le faîtage du bâtiment est moins haut que le faîtage de ma
Maison (gros développement vertical car terrain en pente, mais en pratique faîtage moins haut qu'une maison à étage de leur point de vue).
3) le gros point des voisins est l'aspect « métallique » (pas encore bardé car pour le moment j'attends du nouveau) malgré ma proposition de barder en bois ou d'habiller avec de la végétation.
4) Point jamais abordé par les voisins mais une supposition de ma part: nous avons de notre côté une super vue, et les voisins ont tourné leur maison ? vers notre lotissement (pour profiter de la vue également).

Avec tout ces éléments, la mairie à décidé de mener plusieurs actions à savoir:
1) vérifier le PC avec les plaignants
2) en déterminer le problème de pente (dont je ne me suis jamais caché mais pour lequel la mairie ne semble pas vouloir étudier même la possibilité d'un modificatif)
3) le bâtiment, devant être en limite separative semblerait « rentrant » c'est à dire décalé vers ma maison et donc bouchant d'autant plus la vue.
4) la mairie a donc décidé de venir faire vérifier le bornage par un géomètre mais une fois sur place et sans nous le dire ils ont de leur propre chef décidé de prendre des mesures du bâtiment. De fait ils auraient constaté que le bâtiment ne serait en effet pas sur la limite separative mais à l'inverse « sortant » sur le terrain contiguë (qui m'appartient également), cette erreur serait d'une 20aine de centimètres, explicable car j'ai réalisé moi même les socles de poteaux et j'aurais vraisemblablement fait une erreur. Cette erreur aurait été rapportée par les voisins (j'ai vraiment du mal à comprendre comment ils auraient pu voir une erreur de 20cm sur un bâtiment de 80m2.. à moins qu'ils soient rentrés chez moi).

Nous avons donc discuté avec le maire lui demandant de quitter les lieux (n'ayant pas consenti aux mesures du bâtiment, n'étant pas au courant) et de passer désormais par la voie postale concernant les communications (6 visites officieuses presques forcées en 3 mois, souvent lorsque je ne suis pas présent laissant mon épouse et notre nouveau né gérer cette situation).
À ce titre nous avons reçu un recommandé avec AR afin que le maire puisse exercer son droit de visite, nous affirmant également que nous ne pouvons refuser et que nous devons être en mesure de répondre avec une date de RDV sous 15 jours.

Voici pour la synthèse des éléments.
C'est avec ceux-là que je pose une question globale: quelles sont les solutions qui s'offrent à moi afin de régulariser la situation ?

À savoir que faire concernant la pente de toit ? (Règlement de lotissement demande 30/35 mais la DDTM m'affirme que dans un cas comme celui-ci ils évitent au maximum de faire dépenser la moitié du prix du bâtiment dans une modification).
Quant au non respect de la limite separative débordant sur mon autre parcelle, que pourrais-je faire ? Refaire borner ou bien fusionner et refaire un acte notarié ?

Par avance merci pour vos précisions.
BM

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre texte est un peu long ...
Pouvez vous confirmer ce résumé :

Votre construction n'est pas conforme au permis pour 2 raisons :
1/ la pente du toit n'est pas celle indiquée sur le PC
2/ la construction empiète sur une parcelle voisine qui appartient à ? vous ? un voisin ?

et vous cherchez une solution pour obtenir la DAACT ?

Par Al Bundy

Bonjour,

Tant que vos modifications respectent le PLU, le maire ne peut pas refuser de vous délivrer un permis modificatif. Encore faut-il pour vous constituer un tel permis et le déposer en mairie.

Votre situation n'est pas simple et fait intervenir plusieurs parties : le maire, ses agents, les propriétaires du lotissement voisin.

Par BravoMike150

Bonjour,
Oui je suis navré je voulais donner tous les éléments.
Effectivement la pente n'est pas celle du PC et ne colle pas avec le règlement du lotissement, pour autant la DDTM m'affirme que le règlement du lotissement est indicatif et que la pente actuelle est acceptable au regard des frais qu'il faut engager pour la modifier.

La parcelle voisine m'appartient.

Oui, je cherche à régulariser sans être obligé de démonter le hangar. Les modifications de toit ou le déplacement du hangar coûteraient le même prix que le bâtiment sans compter les longues heures de travail seul à travailler sur ce projet.

Merci à vous

Par yapasdequoi

Alors déposez le permis modificatif et croisez les doigts pour qu'il passe.

Je n'ai pas bien saisi si vous êtes aussi soumis au cahier des charges du lotissement ou bien si vous êtes seulement voisin du lotissement.
Ce cahier des charges est un contrat entre les colotis et s'il vous concerne, vous devez le respecter, et un recours des voisins reste possible, indépendamment de l'urbanisme.

Par BravoMike150

Bonjour,
Je suis soumis au cahier des charges d'un autre lotissement, celui de derrière et le mien étant deux lotissements bien distincts.

Le voisin réellement impacté par le problème de débordement c'est? moi.

Les voisins de derrière sont juste gênés par la vue qui est moins agréable maintenant et cherchent par tous les moyens à faire détruire le bâtiment.

De fait ils auraient « vu » le mauvais emplacement du bâtiment. Encore une fois je trouve ça curieux de ne pas l'avoir vu en travaillant dessus moi même mais qu'ils aient pu le voir depuis leur propriété?
Je pense surtout que la mairie leur a indiqué après avoir effectué des relevés sans mon consentement (fait avoué par le maire) et qu'alors ils ont décidé de rendre compte de ce souci d'emplacement.

Le problème du modificatif c'est que le maire va forcément donner un avis négatif. Voire ne pas le transmettre au service instructeur tant il semble que les arrangements entre copains seraient monnaie courante dans l'administration.

Par yapasdequoi

Les voisins ne sont pas concernés par le problème de l'empiètement, ils n'ont aucun recours avec ce motif.
Par contre la construction ne respecte pas le permis accordé et il vous faut obtenir un modificatif.
S'il est refusé, vous aurez des recours au delà du maire (et de ses "copinages").

Sans nier que des copinages peuvent exister, c'est toujours un argument à éviter ou à manipuler avec précautions. Faites vous plutôt aider par un architecte et/ou par un géomètre pour que votre PC modificatif soit irréprochable.