



Réalisation d'un sous-sol non prévu dans permis de construire

Par **laotseu38**, le **23/02/2017** à **22:59**

Bonjour,

Bonjour,

J'ai obtenu un permis de construire pour une maison individuelle en ayant moi même monté le dossier.

Les travaux n'ont pas encore commencé et je m'aperçois que la topographie du terrain serait propice à la création d'un sous-sol pour y faire un garage.

Dois-je faire une demande de modification de permis de construire pour l'intégrer au projet?

Y'a t'il un incidence sur la surface déclarée sur le permis?

La demande de modification du permis peut-elle se faire en cours ou à la fin des travaux?

Petit détail important, la commune est toujours en procédure de Plu (non adopté), et j'ai obtenu mon permis car le sursis à statuer qui avait été opposé à ma demande est tombé au bout des deux ans.

La procédure de Plu est toujours en cours, mon terrain constructible au POS sera classé agricole au PLU. Je pense donc que si je demande un permis modificatif, un sursis à statuer lui sera opposé.

Résumé:

2013: Demande de permis => sursis à statuer car procédure de plu en cours

2015: Accord du permis car Plu toujours en cours et délai échu du sursis à statuer

2017: Procédure de Plu toujours en cours...

Par **Tisuisse**, le **24/02/2017** à **10:49**

Bonjour,

Oui, vous devez demander une modification de votre permis de construire puisque la création du sous-sol va probablement entraîner une modification de la hauteur de faîte de votre maison.

POsez la question à votre mairie.

Par **talcoat**, le **26/02/2017** à **11:55**

Bonjour,

Tout d'abord s'il s'agit du choix d'un PC modificatif: il doit être demandé avant que la construction soit achevée.

Ensuite, pour relever d'un modificatif il faut que les changements n'affectent: ni l'implantation, ni le volume, ni la hauteur du bâtiment et ne bouleverse pas l'économie générale du projet; dans le cas contraire il faudra un nouveau permis.

Cette distinction emporte d'abord que le nouveau permis doit être parfaitement conforme aux règles d'occupation des sols applicable le jour de sa délivrance même si les règles ont changées depuis le permis initial et sont devenue plus sévères; alors que le permis modificatif n'emporte pas retrait du permis initial.

Si le PLU en cours d'élaboration (apparemment laborieusement) est défavorable au projet, il faut donc rester sur la procédure du modificatif en faisant "entrer" le projet dans le critères voulus. Un nouveau permis débouchant sur un sursis à statuer et à terme un refus.

Cordialement