



Décalage (remblayé) entre TN du PC et terrain actuel

Par Steffan

Bonjour,

J'ai une question concernant une construction de maison en CCMI dans un lotissement. Les plans du permis de construire ont été établis sur la base de relevés de géomètre réalisés avant l'aménagement du lotissement. Dans le cadre de ce dernier, l'ensemble du site, y compris notre terrain, a été remblayé avec un apport de terre jusqu'à environ 40 cm par endroit.

Le constructeur a réalisé les fondations et a commencé à monter le vide sanitaire selon les cotes indiqués dans le PC. Cependant, comme le terrain a été « surélevé » la maison se trouve partiellement enterré. Quand j'ai vu la profondeur des fouilles, j'ai interrogé mon conducteur de travaux qui m'a répondu « c'est bon, on est conforme au permis de construire, on ne peut pas faire autrement ».

Quand j'ai insisté pour dire que le niveau du terrain aujourd'hui est plus haut que le terrain initial et que cela nous posait souci d'avoir le niveau fini du sol plus bas que le terrain, il a répondu qu'il suffira de terrasser autour de la maison pour retrouver le niveau du terrain fini prévu au PC. Sauf que ce dernier est, d'après moi, environ 70 cm sous le niveau du point haut du terrain actuel et de la voirie. Cela impliquerait d'avoir des murs de soutènement (qui ne sont pas prévus dans le PC) ou d'aménager des pentes autour de la maison, avec la plus forte pente (environ 14%) au niveau des places de stationnement (parking privatif non clos défini dans le plan du lotissement et donc non déplaçable).

La solution technique la plus pertinente me semble être d'ajouter une ou deux rangées d'agglos au vide sanitaire pour rattraper le décalage entre le TN et le terrain actuel. La réponse initiale de mon constructeur était que ce n'est pas possible, on doit respecter les cotes du PC et que le règlement du PLU impose un niveau de la dalle du plancher au plus proche du terrain initial. Ce que je comprends mais cela me paraît assez absurde de se retrouver avec une maison partiellement enterrée dans un lotissement, entourée de maisons à niveau avec le terrain actuel (nous sommes en limite séparative avec une maison dont la dalle est environ 40 cm au-dessus de la nôtre).

J'ai essayé d'expliquer cela à mon constructeur mais il a répondu qu'il ne peut rien faire est que c'est la faute du lotisseur qui a remblayé le terrain. Je voulais des coupes actualisées pour évaluer le niveau de la maison par rapport au terrain remblayé mais encore une fois le constructeur me répond qu'il ne peut pas en faire et que je n'ai à demander au lotisseur. En gros, il dit que son obligation c'est de construire la maison conformément aux plans du permis et que l'adaptation du terrain c'est mon problème.

Après pas mal d'échanges, mon constructeur est ouvert à l'idée d'ajouter une rangée d'agglos au vide sanitaire, mais c'est à moi de supporter le surcoût.

Tout cela étant dit, j'ai deux questions :

- Dans le cadre du CCMI, le constructeur n'a-t-il pas un devoir de conseil concernant l'adaptation du terrain ? Les plans de coupe du permis de construire ont été réalisé par le constructeur qui en maîtrise la conception, même si le terrain a ensuite été remblayé par le lotisseur. Si je n'avais pas signalé cette surélévation du terrain, il aurait continuait à construire la maison sans la prendre en compte. N'aurait-il pas dû intégrer cette nouvelle donne et nous proposer des solutions ?

- Est-ce à moi de supporter le surcoût éventuel de la solution d'adaptation (terrassment du terrain, surélévation du vide sanitaire...)?

Merci par avance pour tout éclairage.

Par Al Bundy

Bonjour,

Un conseil : adhérez à l'AAMOI.

Ensuite, votre constructeur est en faute car il devait s'assurer que le terrain, avant démarrage de la construction, respectait le permis d'aménager. Dans le cas contraire il ne devait pas commencer les travaux.

Un autre problème : puisque vous avez obtenu le permis de construire cela signifie que le lotisseur a obtenu le certificat de non contestation de la conformité de ses travaux. Or, le niveau du terrain ne correspond pas.

Il faut arrêter le chantier et résoudre le problème. Sans quoi la conformité de vos travaux sera contestée.

Par Steffan

Bonjour Al Bundy,

Merci pour votre réponse. Effectivement nous avons demandé de suspendre le chantier tant que cette question n'est pas réglée. Je suis d'accord avec vous, le terrain ne correspond pas : pour moi cela veut dire que nous ne sommes déjà pas conformes au permis de construire. Je ne comprends pas pourquoi mon constructeur n'a pas vérifié l'altimétrie après l'achèvement des travaux du lotissement (j'ai l'impression qu'il est parti bille en tête pour construire en respectant les cotes du permis sans se poser la question de la relation de la maison au terrain).

En ce qui concerne le lotissement, la copie du permis d'aménager que m'a remise le notaire ne présente pas de cotes altimétriques. Mais je ne vois pas comment ils auraient pu aménager autrement pour raccorder les lots au niveau de la voirie qui doit présenter une pente régulière.

L'aménagement du lotissement me semble plutôt cohérent et je pense que c'est le constructeur qui aurait dû vérifier le niveau du terrain et adapter le projet en fonction. On aurait même eu le temps entre l'achèvement du lotissement et le début de nos travaux pour réaliser un permis modificatif (en respectant les délais d'instruction et de recours).

Malheureusement, je ne connaissais pas l'existence de l'AAMOI mais j'ai justement commencé à regarder comment y adhérer. J'ai bien l'impression que construction en CCMI et adhésion à l'AAMOI vont de paire comme le cheval et le chariot !