



Defaut de permis de construire

Par **morselli**, le **19/06/2013 à 10:53**

Mon habitation est séparée de celle de mon voisin par un mur. Jusqu'à ce jour je n'avais aucun vis à vis.

Mon voisin a entrepris des travaux pour réaménagé son terrain, entre autre création d'une terrasse et d'une piscine. Pour cela il a surélevé son terrain de 1m70 environ ce qui a pour effet d'enlever toute intimité à mon jardin. Je me suis rendu à la mairie pour connaître mes droits et j'ai appris qu'il construisait sans l'obtention de son permis. Les ouvriers travaillant sur place nous ont dit qu'il y avait eu arrangement"

J'ai adressé un courrier à la mairie pour leur dire que non seulement les travaux étaient réalisés sans l'obtention du permis mais qu'en plus, selon le PLU, le terrain ne devait pas être surélevé de plus d'1m.

Courrier adressé il y a une semaine.

J'ai rappelé pour savoir où en était l'affaire, il m'est répondu "nous allons leur adresser un courrier...."

Je finis par croire qu'il y a vraiment eu arrangement. Des agents assermentés circulent régulièrement, aucun d'eux n'aurait jamais remarqué l'absence de panneau ?

L'intervention de la mairie nécessite autant de temps ?

Les travaux ont commencé depuis plus d'un mois et sont en phase de finition.

A qui puis-je m'adresser pour faire stopper les travaux et surtout faire reconnaître qu'ils ne sont pas conformes à la législation.

Merci pour votre aide

Par **amajuris**, le **19/06/2013 à 11:01**

bjr,

si ce n'est déjà fait faites un courrier de mise en demeure à la mairie par LRAR.
vous en pouvez en adresser une copie au préfet.
cdt

Par **morselli**, le **19/06/2013** à **11:13**

J'ai fait une lettre à la mairie. En allant la poster (la poste étant à côté de la mairie) je suis "tombé" sur le maire. J'en ai profité pour lui parlé de mon affaire et il m'a demandé de lui remettre la lettre en mains propres, me certifiant faire le nécessaire dans le journée.
Peut-être ai-je eu tort car je n'ai plus aucune preuve de mon envoi.

Par **trichat**, le **19/06/2013** à **13:10**

Bonjour,

Vous devez adresser une lettre recommandée avec avis de réception à la direction départementale des territoires en leur expliquant qu'une construction s'est faite sans aucune autorisation (demande préalable de travaux ou peut-être permis de construire).

Et toute construction faite en contravention avec les règlements d'urbanisme constitue un délit. Vous pouvez envisager une plainte à adresser au procureur de la République (article L 480-1 du code de l'urbanisme).

Remettre une lettre au maire sans obtenir un récépissé c'est hasardeux. Vous devriez lui en adresser une nouvelle pour marquer votre désaccord avec les travaux de votre voisin sans autorisation préalable.

Cordialement.

Par **morselli**, le **19/06/2013** à **14:15**

Merci Trichat.

Les travaux ont bizarrement cessés dans la matinée.

Il ne faudrait peut-être pas que je porte plainte auprès du procureur de la république si c'est la mairie qui est intervenue.

Qu'en pensez-vous ?

Quel est le temps dont je dispose pour porter plainte ?

Merci par avance pour votre réponse Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **trichat**, le **19/06/2013** à **14:34**

Par prudence, envoyez le courrier à la direction départementale des territoires (nouvelle

dénomination de l'ancienne direction départementale de l'équipement).

Essayez d'obtenir des informations de la mairie(rendez-vous avec le maire). Mettez bien en avant la nature irrégulière des travaux. Mais attendez-vous à une réponse du style: "ça sera régularisé". En gros, les travaux finiront sans respect des obligations! Vous devez obtenir des engagements écrits de la mairie sur la remise en état du lieu et surtout sur la construction conformément aux obligations du PLU.

Vous devez exiger que le terrain soit remis à hauteur maximale sinon, vous perdrez l'intimité de votre propre construction.

Pour l'instant, vous pouvez suspendre le dépôt de plainte; vous disposez de trois ans délai de prescription des délits).

Cordialement.

Par **morselli**, le **19/06/2013 à 15:15**

Merci, je vais suivre vos conseils
Cordialement

Par **morselli**, le **10/07/2013 à 13:29**

Suite de l'affaire.

Suite au courrier que j'ai adressé à la mairie le 17/06, celle-ci a demandé à mes voisins d'interrompre leur travaux le 29/06.

D'autre part, une personne a été diligentée pour vérifier le respect du PLU.

A ce jour j'ai recontacté la mairie car les travaux ont repris. Il m'a été répondu que la demande d'autorisation avait été déposée le 10 juin (soit après le début des travaux) et que sans réponse négative sous 1 mois, mes voisins étaient en droit d'effectuer les travaux.

Au problème du non respect du PLU il m'a été répondu que la personne qui était venue constater ce fait, avait estimé à vue d'œil (selon leur propres termes) que la surélévation n'était que de 1,10 m environ et que, compte tenu que les travaux étaient terminés et qu'il était impossible de connaître la hauteur du terrain naturel, aucune suite ne serait donné à cette affaire.

Ce même monsieur qui me dit qu'il est impossible de connaître la hauteur d'un terrain naturel m'avait déjà dit, lors de ma première prise de contact, qu'il n'y avait pas de règles en matière de surélévation.

Je suis donc très sceptique quant à sa réponse.

Quelqu'un peut-il m'aider ?

Cdl

Par **trichat**, le **10/07/2013 à 15:58**

Bonjour,

Je vous joins un lien vers un des meilleurs sites en matière d'urbanisme.

Sont exposées les règles qui s'appliquent en matière de construction de terrasses, puis en fin de document, il y a un renvoi vers les constructions de piscine:

<http://www.urbinfos.com/reglementation/construire-terrasse-demarche-permis-de-construire-declaration-prealable-travaux.html>

Mais comme très souvent, rien n'est évident.

Quelle est la superficie de cette terrasse? Et êtes-vous situé en zone urbaine, car selon le cas et selon la superficie de la terrasse, un permis de construire peut être nécessaire (ce qui est plus exigeant qu'une demande préalable de travaux.

Je vous laisse prendre connaissance de ces informations et vous redonnez quelques précisions.

Cordialement.

Par **morselli**, le **10/07/2013 à 17:26**

La terrasse doit faire env 40m² et la piscine n'est pas très grande et je sais qu'ils n'ont fait qu'une demande préalable de travaux.

J'ai consulté le PLU de ma commune, le terrain ne doit pas subir une augmentation de hauteur de plus de 1m.

La mairie reconnaît que ces 1 m sont dépassés mais de peu donc ne souhaite pas donner suite à notre réclamation. J'ai pris une photo où l'on voit que le point le plus haut est surélevé d'env 1.60 m.

Mon problème c'est que l'employé de mairie me dit qu'il n'est pas possible de vérifier la hauteur initial du terrain. Est-ce vrai ?

Par **trichat**, le **10/07/2013 à 17:50**

Dans cette opération de construction, tout le terrain d'assise n'a pas fait l'objet d'un réhaussement. Il ne doit donc pas être difficile de mesurer le réhaussement entre le point initial bas et le point le plus haut. La mesure est donc possible et réalisable.

D'ailleurs, c'est ce que montre votre photo.

Il est vrai que dans de nombreuses communes, le maire et ses services cherchent à ménager "la chèvre et le chou", d'autant plus quand on approche d'une période électorale.

Je ne crois pas avoir lu que vous aviez une réponse de la DDTM. Est-ce exact?

Vous avez vu qu'au-delà d'une certaine superficie, le permis de construire est obligatoire. Si

tel était le cas, la construction que vous décrivez réalisée suite à une simple demande préalable de travaux, serait illégale. Peut-être que les services municipaux en ont une parfaite connaissance et qu'ils cherchent à éviter un recours en justice.

Par **morselli**, le **11/07/2013 à 23:03**

Toutes mes excuses à Trichat de répondre aussi tardivement à son message. Je n'ai eu une réponse de la DDTM qu'aujourd'hui mais elle reste très évasive. Ils ne soulèvent pas le problème de la construction sans permis (apparemment ça ne gêne pas grand monde), quant au PLU ils me répondent que la question est de connaître la prescription du PLU qui serait violée. Je ne suis guère plus avancée. Pour la superficie de la terrasse il m'est difficile de savoir si elle fait plus ou moins de 40 m². En fait tout le terrain a été remanié. Ils ont décaissé le terrain pour faire une terrasse en contrebas, terrasse que je ne peux pas voir de chez moi et toute la terre qui a été enlevée a été remontée sur le haut du terrain où ils ont fait la piscine, et c'est ce coin qui est spécialement surélevé et qui nous gêne. Ils ont affiché le panneau d'autorisation ce matin. (panneau enlevé ce soir ????) Je ne pense pas que ça serve à grand chose que je fasse appel. Par contre je vais recontacter la DDT pour leur demander un contrôle du respect du PLU mais je n'ai pas grand espoir. Pour info, ma voisine est avocate et elle travaille au tribunal de grande instance. La chance n'est pas de mon côté

Par **morselli**, le **22/07/2013 à 15:28**

Après avoir relancé la DDT voilà la réponse que je reçois : "A priori, les travaux réalisés correspondent à la déclaration préalable (ce n'est pas un permis de construire) qui est exécutoire depuis le 10 juillet (je crois savoir que les travaux avaient commencés un peu avant). Ainsi, il n'y a pas de problème d'infraction au code de l'urbanisme. A vous de voir si vous estimez que la DP est illégale au regard du document d'urbanisme de la commune et saisir le tribunal administratif. Sinon, le plus simple est sans doute de trouver un terrain d'entente s'il s'agit de problématique de vue". Saisir le tribunal ne me servirait à rien puisqu'il le DP n'est pas illégale au regard du document d'urbanisme,,ce sont les travaux qui ne sont pas conformes à la DP. La DDT me dit avoir fait son enquête, mais celle-ci se limite à un coup de fil à la mairie. Je ne sais pas comment faire bouger les choses,mes voisins ont construit sans autorisation en toute impunité et personne ne vient vérifier, malgré ma plainte, si le PLU est respecté

Par **trichat**, le **22/07/2013 à 17:50**

Bonsoir,

Je n'avais pas donné suite à votre message du 11/07, car votre conclusion semblait particulièrement défaitiste.

La lettre que vous avez adressée à la DDTM était-elle une recommandée avec avis de réception?

Compte tenu du manque de contrôle effectué sur place, vous pouvez par une nouvelle lettre recommandée avec avis de réception, leur rappeler que toute construction irrégulière constitue une infraction définie à l'article L 480-4 du code de l'urbanisme. Et qu'en conséquence, les agents assermentés doivent dresser un procès-verbal de constatation qui doit être adressé au procureur de la République.

En consultant le lien ci-dessous -conseil régional des notaires-, vous aurez des explications sur ce type de problème:

<http://www.cr-grenoble.notaires.fr/PDFvisionscommunes/octobre2011.pdf>

Cordialement.

Par **morselli**, le **22/07/2013** à **23:37**

Bonsoir,

Effectivement plutôt défaitiste lors de mon dernier message. Il faut dire que ce n'est pas facile de garder le moral quand personne ne semble vouloir vous entendre.

La lettre adressée à la DDT était une lettre simple.

Votre "lien" est très intéressant et demain je me repenche sur le texte et leur adresse une nouvelle lettre, cette fois en recommandée avec AR.

Merci pour vos conseils

Cordialement