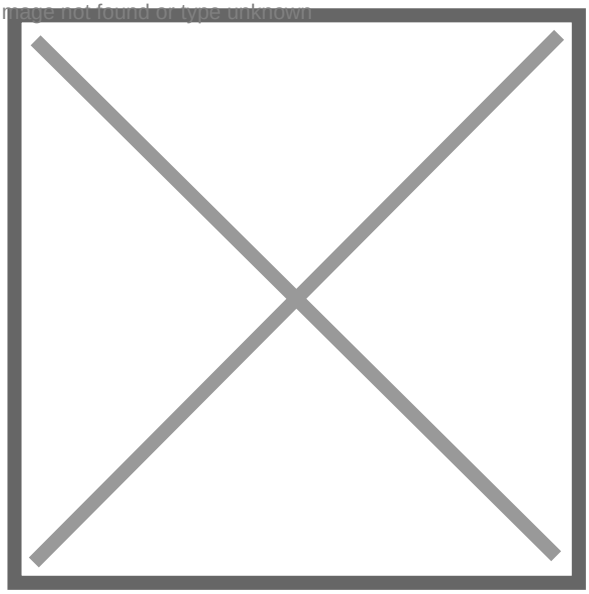
Image not found or type unknown



Construction d'un balcon/art l442 10

Par **milou18**, le **28/11/2009** à **23:46**

Bonjour,
Lotissement et art. L442-10 Code Urbanisme
Nos voisins ont modifié leur construction en la surélevant de plus ou moins deux mètres alors que dans le règlement du lotissement cela n'était pas autorisé.Nous n'avons jamais été averti d'un quelconque projet de modification quant à ce qui précède…
Il y a quelques jours, un courriel m'adressé par la mairie m'apprend que nos voisins ont déposé un permis modificatif afin de construire "un balcon" sur le derrière de leur maison et que selon l'art. L442 10, l'accord des deux tiers des propriétaires ayant été obtenu sans que nous ayons été consulté au préalable, notre vote, n'était plus nécessaire car cela ne modifierait plus rien.
Il faut savoir que le balcon, la terrasse ou je devrais plutôt dire la plateforme extérieure se situe à 2,20 mètres du sol, sa largeur serait de 2,50 mètres, sa longueur 10 mètres. Elle serait accessible par un escalier extérieur situé du côté opposé à notre propriété la prolonge
Etant donné que la demande modificative concerne la construction d'une plateforme située hors zone constructible l'application de l'art L 442 10 légitimerait la demande de permis de construction.
Cette dérogation permettrait de construire sur une partie de la surface dite « non constructible » du règlement du lotissement initial et permet une avancée octroyant une vue sur notre terrain qui était jusque là quelque peu préservé et nous aurait permis en plaçant des brise vue de jardin, de conserver une certaine intimité tout en étant du (bon) côté ensoleillé.
Mais non seulement la terrasse serait située en avant mais en plus elle se situerait en hauteur a plus de deux mètres de hauteur.
Cette modification si elle a lieu tel que supposé (il faut consulter les plans)
) entraînera inévitablement un trouble anormal de voisinage, un vis-à-vis anormal de nouvelles vues plongeantes sur notre propriété et une moins value à notre propriété.
Lorsque nous avons acheté le terrain et décidé de construire sur notre parcelle, le règlement du lotissement nous donnait à penser que des règles étaient clairement établies, qu'elles

seraient respectées par tous.
Partant du principe de départ que les zones constructible étaient parfaitement délimitées, que la hauteur des constructions de nos voisins ne pouvaient pas être surélevées et/ou limitées à une certaine hauteur. Nous pensions être à l'abri de ces problèmes.
QUE POUVONS-NOUS FAIRE OU ARGUMENTER ??
Merci de votre aide.

Par **pydingrando**, le **28/12/2009** à **15:37**

Bonjour,

Pour moi toute modification tel que vous le décrivez (surélévation de deux mètres) y compris dans un lotissement nécessite l'obtention d'un permis de construire qui doit être affiché au moins deux mois pour que les tiers aient possibilité de déposer un recours. Cela n'a rien à voir avec le règlement de lotissement qui lui défini le comportement, la répartition ds charges, la hauteurs ds haies....
En ce qui concerne la terrasse si le PLU n'a pas changé rien ne peut être construit en zone non constructible, de plus là le règlement de lotissement doit définir des distances minimums à respecter et des troubles de jouissance. Si c'est vous qui en êtes victime, le reste d la copropriété peut donner son accord mais cela ne change rien vous pouvez vous y opposez en déposant un recours de tiers au permis de construire modificatif quand celui-ci aura été accordé par la mairie, il devra être affiché et vous aurez un délai de deux mois
Je trouve que votre maire a une vision particulière du code de l'urbanisme.

Je vous conseille de consulter un avocat dès à présent un courrier de celui-ci au maire pourrait éviter des procédures plus lourdes , je pense que vous pouvez agir aussi sur la surélévation encore aujourd'hui.

Par **elydaric**, le **02/01/2010** à **21:45**

Pour commencer, la procédure de modification du règlement du lotissement est entaché d'illégalité. Vous auriez du être prévenus, comme tous les colotis, de tout projet de modifications du règlement, pour y apporter vos éventuels remarques. Si la procédure n'a pas été faite dans les règles, vous pouvez attaquer la décision du Maire qui accordait cette modification du règlement du lotissement dans les 2 mois, devant le tribunal administratif.

En ce qui concerne le projet en lui même, il sera nécessairement soumis à permis de construire (si la terrasse fait plus de 20m² de SHOB) ou au pire une simple déclaration préalable (si la terrasse fait moins de 20m²). Vos voisins devront de toute manière respecter les règles de servitude de vue établies par le code civil.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés