



Déclaration préalable non conforme au PLU

Par **F5GWL**, le **27/04/2013** à **21:28**

bonjour

Des travaux de construction d'un mur de cloture viennent d'etre réalisé dans le propriété voisine.

Aucun affichage préalable à l'ouverture du chantier, et nous constatons que ce mur n'est pas conforme aux prescriptions du PLU (Hauteur 1,7 m pour 0,7 maxi prévu au PLU

Après renseignements c'est la mairie qui a donnée un avis favorable à une demande qui n'est pas conforme au PLU

Quels sont mes recours

Merci

F5GWL

Par **trichat**, le **28/04/2013** à **11:45**

Bonjour,

Tout d'abord, le PLU prévoit-il une demande préalable de travaux pour l'édification d'un mur de clôture?

Si oui, vérifiez que cette demande a bien été effectuée auprès des services compétents de votre mairie.

Si non, votre voisin n'avait pas à apposer le panneau réglementaire informatif de la nature des travaux de clôture entrepris.

Avez-vous abordé la question avec votre voisin? La hauteur de son mur provoque-t-elle une

gêne réelle pour vous, au-delà du non-respect de la réglementation locale? Un arrangement amiable est préférable au maintien de bonnes relations de voisinage.

Si oui, vous devez informer, par lettre recommandée avec avis de réception (et copie à la mairie) le directeur de la "direction départementale des territoires (qui a remplacé les DDE) qui diligentera une enquête et dressera un PV de constatation (article R 160-1 code de l'urbanisme). Le PV est transmis au ministère public (procureur de la République). Outre une amende, votre voisin devra rectifier sa construction.

Cordialement.

Par **F5GWL**, le **28/04/2013** à **21:21**

Merci pour ces infos.

Oui le PLU de la commune prévoit une DP pour un mur de cloture.Elle a bien été effectuée auprès des services compétent de la mairie et a reçu un avis favorable de la mairie. La mairie a donnée un avis favorable alors que la demande n'est pas conforme au PLU qui dit que les murs de cloture ne doivent pas excéder 1,7 m avec un mur bahut de 0,7 m maxi et le reste en grillage.

La mairie a accordé un mur plein de 1,7 m qui pose des problème de visibilité de circulation La construction du mur a commencé sans affichage préalable, je suis intervenu auprès du voisin qui a stoppé , puis a repris les travaux 15 jours après pour terminer le mur.

J'ai donc usé de mon droit de recours auprès du maire par LRAR.

Que puis je faire de plus ?

Merci

F5GWL

Par **trichat**, le **28/04/2013** à **21:35**

Bonsoir,

Votre démarche constitue un recours gracieux.

Avez-vous obtenu une réponse?

Outre la démarche que je vous ai conseillée (LRAR) à la direction départementale des territoire et de la mer (joindre copie du courrier mairie), il vous reste le recours contentieux, si vous êtes encore dans les délais (deux mois après le dépôt continu du panneau réglementaire pendant deux mois), devant le tribunal administratif.

Cordialement.

Par **F5GWL**, le **28/04/2013** à **21:47**

Bonsoir,

Merci, J'ai aucune réponse de la mairie à ma lettre recommandée. Je sais que le maire a convoqué en mairie les voisins pour un entretien suite à ma lettre recommandée.

J'ai précisément la date d'affichage de la DP, je l'ai consigné par LRAR à la Mairie et au voisin qui n'ont pas contester.

Ce qui me gêne c'est que les voisins ont obtenu une réponse favorable à une demande qui n'est pas conforme au PLU en vigueur sur la commune donc outre le fait qu'ils n'ont pas affiché la DP il ont agi conformément à la DP qu'ils ont reçu.

Ce sont les services de la mairie qui ont fait une erreur, c'est donc vers la mairie que je dois me tourner ?

F5GWL

Par **trichat**, le **29/04/2013** à **09:21**

Bonjour,

Il est dommage que vous n'avez pas daté les différentes phases de cette situation.

Lorsqu'une autorité administrative prend une décision qui est contraire à la loi, à un règlement (décret, arrêté et le PLU est validé par un arrêté municipal), le seul recours contentieux à notre disposition, c'est d'engager un recours devant le tribunal administratif qui annulera une décision qui viole une disposition réglementaire. Mais les délais pour agir sont précis: dans votre cas, vous disposez d'un délai de deux mois, décompté à partir du dépôt du panneau réglementaire indiquant les travaux qui seront réalisés, et dépôt qui doit lui-même être continu pendant deux mois consécutifs; c'est peut-être ce point que vous pouvez utiliser.

Mais le signalement par LRAR à la direction départementale des territoires et de la mer ne restera pas lettre morte. Un agent assermenté se déplacera pour dresser un PV constatant le non-respect d'une prescription locale d'urbanisme. Il sera communiqué au maire, puis au procureur de la République.

Pour information, lien vers code de l'urbanisme sur contentieux en matière d'urbanisme: certaines règles doivent être scrupuleusement respectées pour éviter un rejet du recours.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=E65B3E08F12D7C95788D2364491CB35D.tpdjo...idSectionTA=LEGISCTA000006128605&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20130429>

Cordialement.

Par **F5GWL**, le **30/04/2013** à **21:29**

Bonsoir,

J'ai bien toutes les dates des différentes phases de la situation et le délai limite des 2 mois se situe le 23 Mai 2013.

Si j'ai bien compris il faut qu'avant le 23 Mai j'envoie une LRAR à la D.D.T.M. expliquant la situation, mais je peux aussi joindre les lettres recommandées que j'ai adressées au maire et au voisin.

Faut il que j'attende le retour du maire qui doit avoir un entretien avec les voisins pour l'envoyer.

Ensuite merci de me préciser à qui je doit envoyer la lettre pour le recours contentieux Et je suppose aussi que cette deuxième lettre doit aussi être envoyée avant l'échéance des 2 mois.

Enfin faut il attendre le retour de la DDTM avant d'envoyer la deuxième lettre

Merci de vos bons conseils

F5GWL

Par **F5GWL**, le **30/04/2013** à **21:33**

Existe t il des formulaires ou lettres type pour réaliser ces démarches ?

Bien cordialement

F5GWL