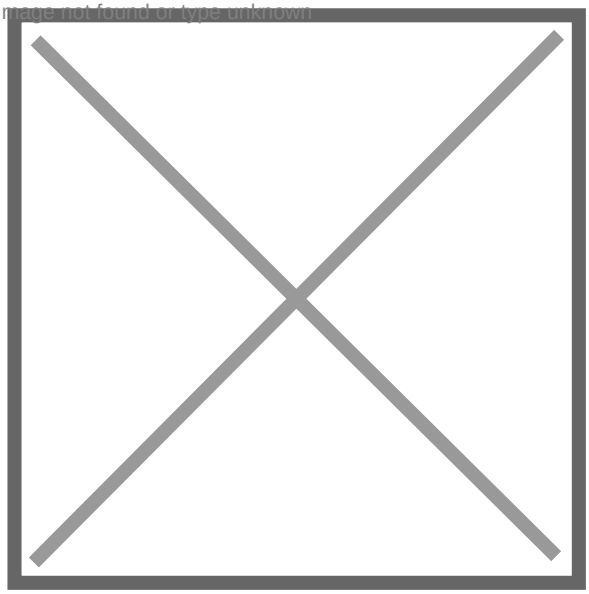
Image not found or type unknown



Droit des tiers et permis modificatif

Par **esperanto**, le **09/10/2009** à **12:17**

Bonjour,

J'ai obtenu un PC. Lors des travaux et après 5 mois, un voisin porté plainte à la mairie pour non respect des distances sur les vues directes et obliques. Nous avons rassuré le voisin qu'on allait faire ce qu'il faut pour respecter leeistances règlementaires. Il s'agit de prévoir un retour de 60 cm (mur 20 cm existant + 40 cm supplémentaire) sur l'extrémité du balcon mitoyen et de réhausser de 40 cm le garde corps de la toiture terrasse en limite séparative avec le voisin.

Ces modifications ou précautions sont conformes au règlement de l'urbanisme et du gabarit autorisé.

En outre pour être mieux en règle, j'ai déposé un PC modificatif mais qui n'a pas accepté officieusement pour crainte d'offrir au voisin un nouveau délai de 2 mois de recours pour contester mon PC initial.

La modification sur le balcon n'a aucune incidence négative sur le voisin. La modification sur le garde corps de la toiture terrasse est plus problématique car le voisin peut s'y oppose même si son inciden
ce est très mineur et malgré quelle respecte toutes les règles de l'urbanisme. Y a t'il une astuce pour éviter la nécessité d'un PC Modificatif ? Je veux éviter la solution ultime de neutraliser une zone de 1m90 de ma toiture terrasse.

Que dois je faire pour respecter le droit des tiers et être aussi en règle ?

Cordialement

Par **pydingrando**, le **28/12/2009** à **14:18**

Bonjour,

Comment a t on pu vous accorder un permis de construire si le respect des distances sur les vues directes et obliques n'était pas respectées?
Quand vous dites que le voisin a porté plainte à la maire cinq mois après le début des travaux sous quelle forme? Le recours des tiers étant dépassé.

Suivant la forme de plainte de votre voisin quelle suite peut lui être donnée? et par qui?

Soit votre premier permis est conforme au PLU et donc au code de l'urbanisme soit il y a une faute dans l'instruction de celui-ci qui ne peut vous être imputé c'est justement à cela que serve les PC et les délais de recours des tiers.

Effectivement si vous déposez un PC modif VOUS ALLEZ REDONNER DEUX MOIS à votre voisin qui ce coup ci sera dans une procédure légale (ce qui ne me semble pas être le cas pour le premier PC)
Par contre si vous changez l'aspect extérieur de votre construction sans faire de dépôt de modification vous vous mettez gravement en tord. Cela ouvrira même d'autres voies de recours à votre voisin.

Sans certainement avoir tous les tenants et aboutissants de votre problème pourquoi ne pas vous conformer au PERMIS INITIAL et voire quelle peut avoir les chances d'aboutir "la plainte de votre voisin" hors délai?

prendre conseil auprès d'un avocat me semble aussi judicieux

Sérinitas

Par **esperanto**, le **28/12/2009** à **16:57**

bonjour

Nous avons déjà rajouté les retours de 40 cm (+20 mur) sur le balcon mitoyen (en limite séparative) pour respecter les distances sur les vues obliques.

La mairie a estimé cette modification mineure et ne gène pas le voisin et respecte le code civil. Malgré cela, le voisin m'a assigné en référé. Le voisin cherche à nommer un expert pour soit démolir ma maison soit lui verser 50000 € de dommage et intérêt. Il a été débouté et condamné au dépens. Il a fait appel et il a été encore débouté et condamné au dépens. Il m'a

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

freiné environ 9 mois car je ne voulais pas prendre du risque tant qu'il me poursuit en justice. Il a essayé de faire valoir plusieurs troubles de voisinage (mes tranchées sont encore ouvertes, plusieurs choses ne sont pas finies et on peut toujours trouver forcément une gène).

Sauf nouveau incident, je vais reprendre bientôt la construction. Il me reste le problème de la toiture terrasse. Le mur garde-corps de la terrasse n'est pas assez haut (1m40 contre 1m90 pour respecter le code civil). Deux solutions sont envisageables : 1) réhausser ce mur par une brise-vue ou pare-vue de 50 cm de hauteur avec un risque de donner au voisin un autre prétexte pour me poursuivre ; 2) neutraliser une bande de 1m90 (1m70 + 20 cm de mur) côté voisin en instaurant une zone végétalisée, par exemple, pour éviter de trop s'approcher de la limite séparative avec le voisin .

Salutations

Par **elydaric**, le **02/01/2010** à **21:32**

Il est normal que la commune n'est pas pris en compte ces règles de distance dans l'instruction du permis. Les autorisations d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit des tiers. Le code de l'urbanisme et le PLU de la commune sont les seuls base de l'instruction. Le code civil est donc exclu.

Dans tous les cas, si vous modifiez votre permis initial, vous devez obligatoirement déposer un permis modificatif.

L'avantage de votre option n°2 même si je ne l'a comprend pas entièrement (qu'est ce que vous entendez par neutraliser une bande de 1,90?), c'est qu'elle ne demande pas de déclaration en mairie au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable...donc aucune recours possible !

Par **esperanto**, le **03/01/2010** à **12:35**

Dans notre cas, le code civil exige à minima soit de s'éloigner de 1m90 du voisin soit de réhausser de 1m90 le mur mitoyen pour respecter la distance liée à la vue directe.

Effectivement, l'option 2 ne nécessite pas de PC modificatif car c'est simplement un simple agencement de la toiture-terrasse qui permet de prévoir par exemple une bande végétalisée de 1m90 (mur compris) le long du pignon mitoyen de telle sorte de permettre aux personnes de circuler sur la terasse du toit sans trop s'approcher du mur mitoyen avec le voisin et éviter ainsi de regarder dans le terrain du voisin ou d'être vu depuis le terrain du voisin. Par "neutraliser", on veut dire sacrifier une bande de la terrasse de 1m90 de large en la rendant artificiellement non accessible : zone végétalisée par exemple. Cette zone tampon permet de s'éloigner artificiellement de 1m90 du voisin.

L'option 1, permet de rajouter un pare-vue de 50 cm de hauteur pour réhausser artificiellement le mur garde corps de la toiture terrasse à 1m90 et d'exploiter toute la surface de la toiture terrasse. Est ce que ce réhaussement nécessite vraiment un PC modificatif ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Dans quelle matière ou comment réaliser ce réhaussement pour éviter le recours à un PC modificatif ?

Par **elydaric**, le **03/01/2010** à **17:10**

Rehausser le mur garde corps nécessite un permis modificatif puisque ce rehaussement n'était pas prévu dans le permis initial. Vous n'avez pas le choix et vous devez donc déposer ce permis modificatif.

En tout état de cause, il est préférable pour vous de le faire car réaliser ce rehaussement sans le déclarer ne ferait que donner le bâton pour vous faire battre : il est clair que votre voisin saisirait l'occasion pour signaler le non respect du permis de construire initial. Un permis modificatif redonne au voisin un délai de 2 mois pour contester votre permis mais je pense qu'il faut mieux tenter le coup.

Par **esperanto**, le **03/01/2010** à **20:45**

Et si le rehaussement est réalisé en claustra en bois ou en autre matière translucide (plexi dépoli par exemple), Faut il toujours un PC modificatif sans tous les cas ?

Sachant que je peux encore rehausser de 2 mètres le mur garde corps de la toiture-terrasse.

Il n'est pas question de déposer pour le moment un PC modificatif. Le cas échéant, l'option 2 sera adoptée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés