Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Dénoncer construction achevée non conforme par rapport au PLU

Par hAt963

Bonjour,

J'aimerai savoir quels sont les recours pour signaler une construction achevée depuis 2019 non conforme par rapport au PLU. 30cm trop haut.
Construction ayant eu un permis de construire + DACTT.

Merci bien.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La construction n'est donc pas conforme non plus à son permis ? ou alors il n'y a pas eu de permis ?
Vous pouvez la signaler à la mairie service urbanisme.

Par hAt963

Y avait bien un permis. Mais le terrain à coté de cette limite étant en pente, je pense que même si le permis avait été respecté l'édifice aurait été trop haut par rapport au PLU

Par Isadore

Bonjour,

Au passage, si la mairie ne fait rien, à moins de subir un préjudice vous donnant un intérêt à agir en justice, vous ne pourrez rien faire de plus qu'un signalement. Le non respect des règles d'urbanisme ne concerne pas les particuliers qui ne sont pas directement impactés.

Par hAt963

Je ne savais pas. Faut donc subir un "préjudice" direct ?

Par yapasdequoi

Le non-respect du PLU peut occasionner au propriétaire une amende, mais il est rare qu'il aboutisse à une démolition.

Si cette hauteur vous cause un trouble anormal de voisinage, ce n'est pas le non-respect du PLU que vous devez signaler.
Vous devez faire constater par huissier ce "trouble anormal de voisinage" et prendre un avocat pour assigner le propriétaire au tribunal.

Par hAt963

Elle ne me cause pas forcément de trouble anormal de voisinage mais c'est par principe.

Par yapasdequoi

Alors contactez la mairie.
Mais vous pouvez aussi faire une erreur d'interprétation du PLU. C'est parfois complexe.

Par hAt963

Ok, la mairie a 10 ans pour lancer une procédure ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme dit à l'article R600-3 du code de l'urbanisme, la construction étant achevée depuis plus de six mois, une contestation du permis de construire serait irrecevable.

Si la mairie constate avoir commis une erreur en accordant le permis, il est trop tard pour le retirer : article 424-5 du code de l'urbanisme.

Si le constructeur a dépassé de 30 cm la hauteur autorisée, en théorie la mairie peut agir tant au pénal qu'au civil mais il est douteux que personne vienne vérifier pour si peu. Cependant rien ne vous empêche de signaler l'irrégularité et rien n'obligera la mairie à vous répondre. Etes-vous d'ailleurs certain que la hauteur a maximale a été dépassée ? Ce n'est pas si facile à mesurer, surtout sur un terrain en pente..

Par hAt963

Non mais on parle d'une construction trop haute. Pas du permis? La construction peut être concernée par une action pendant 10 ans après la DACT par n'importe qui non ?

Par yapasdequoi

Sauf que c'est la mairie qui doit constater s'il y a une infraction, et le cas échéant engager des poursuites.
Comme déjà dit, il ne se passera peut être rien du tout.

Par Nihilscio

J'oubliais : le constructeur a déclaré l'achèvement de la construction et sa conformité au permis de construire. La mairie avait trois mois, voire cinq en certains cas, pour contester la conformité (article R462-6 du code de l'urbanisme).

Il ne servira à rien de dénoncer une irrégularité par rapport au PLU.

Par hAt963

Ok, donc même si la hauteur sur le permis était de 3m et qu'au finale elle est à 3m4, après les 3 mois (voir 5 en zone ABF) on ne pourrait plus dénoncer une irrégularité par rapport au PLU.?

Par hAt963

UP : Ok, donc même si la hauteur sur le permis était de 3m et qu'au finale elle est à 3m4, après les 3 mois (voir 5 en zone ABF) on ne pourrait plus dénoncer

---
Par yapasdequoi

C'est trop tard pour le PLU. Mais vous pouvez chercher des voies de recours au civil comme déjà dit.

Par hAt963

Merci, mais concrètement que ce soit au pénal ou au civil pour moi cela ne change rien ? la remise en conformité peut

être faite tout de même ?

Par yapasdequoi

Pas du tout. La conformité ne vous concerne pas.

Si vous prouvez une nuisance anormale de voisinage (perte d'ensoleillement, perte d'une vue remarquable, etc) vous avez une toute petite chance que le tribunal vous accorde des dommages et intérêts. Mais pour démolir une construction il faut bien plus grave que quelques centimètres de trop.

Par Burs

Bonjour,
petite question subsidiaire, comment avez vous fait pour mesurer la hauteur ? Car attention, sur un terrain en pente, la hauteur se mesure au milieu de la façade, ce qui donne une hauteur plus haute d'un coté de façade par rapport au sol naturel