



Contester un permis de construire de plus de 2 mois

Par Romain37

Bonjour à tous,

J'ai besoin de vos lumières ... Je vous expose mon problème :

La maison voisine, dont l'arrière donne en partie sur mon jardin, a installé une fenêtre de toit (Velux) ce lundi 1er février.

Le problème est que ce velux est tellement proche de ma maison qu'il a une vue directe sur ma véranda, nous n'avons plus aucune intimité.

En plus de ce velux, et toujours en vis-à-vis direct sur mon jardin, mes voisin on également réalisé une ouverture en rez-de-chaussée (fenêtre) ainsi qu'une 2ème fenêtre de toit...

Je me suis alors rendu en mairie afin de rencontrer la personne en charge de l'urbanisme. Celle-ci a rouvert le dossier de permis de construire face à moi, et s'est alors exclamée : « Mais, nous n'avions pas de photo de l'arrière de la maison ! Effectivement cela est gênant, nous aurions peut-être refusé si nous avions eu des photos ». Autant vous dire que j'ai été choqué de voir avec quelle légèreté la mairie accordait les permis de construire?

Maintenant, le problème est que le permis de construire a été accordé il y a plus de 2 mois, une contestation auprès de la mairie n'est donc plus possible.

Ma question : Malgré le délai de 2 mois expiré, pensez-vous qu'un recours soit possible ? Qu'il y ait eu éventuellement une faute de la part de la mairie, qui n'aurait peut-être pas dû accepter un permis de construire avec un dossier « incomplet » ?

Je vous remercie par avance pour vos précieux conseils !

Romain

Le problème en image :

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=21/05/rj76.jpg][img]https://zupimages.net/up/21/05/rj76.jpg[/img][/url]

(D'ailleurs, je me demande même si la pose de ce velux est conforme, car il se trouve en partie au dessus de mon terrain...).

Par ESP

Bonjour

A quelle distance ces vues se situent-elles, de la limite de votre propriété ?

Voici les règles...

[url=https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/la-reglementation-applicable-aux-fenetres-et-aux-vues]https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/la-reglementation-applicable-aux-fenetres-et-aux-vues[/url]

Par Romain37

Bonjour !

Et bien comme vous pourrez le constater avec cette photo [url=https://www.zupimages.net/up/21/05/rj76.jpg]https://www.zupimages.net/up/21/05/rj76.jpg[/url], la maison voisine est mitoyenne, et cela forme un L : le velux se trouve juste au dessus d'un petit coin où mon terrain va jusqu'au mur de la maison voisine...

J'ai fait un petit schéma pour vous aider à y voir plus clair :
[url=https://zupimages.net/up/21/05/v191.jpg]https://zupimages.net/up/21/05/v191.jpg[/url]

Merci pour votre lien. J'ai pu lire sur ce site : Si l'ouverture que vous voulez créer vous donne une vue oblique, il suffit de respecter une distance d'au moins 0,60 m avec la propriété de votre voisin. J'imagine que ce qui compte, c'est le bas du velux...

Ce qui m'étonne, c'est la mairie qui avoue d'elle même qu'elle aurait peut être refusé (car d'après ce que je comprends, elle peut refuser un permis de construire même s'il est conforme au code de l'urbanisme ?).

Par Al Bundy

Bonjour,

Tout d'abord il faut savoir si PLU (et donc pas le code civil) autorise une telle implantation de vélux, et dans quelles conditions.

Ensuite, le délai de recours des tiers court à compter du 1er jour d'un affichage sur le terrain du projet pendant une période continue de deux mois (art. R.600-2 du code de l'urbanisme). La forme de l'affichage est définie aux articles R.424-15 et A.424-15 à 18 du même code.

L'affichage a-t-il été fait dans les règles ?

En plus du recours des tiers, l'autorisation peut faire l'objet d'un déféré préfectoral dans un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier complet par la préfecture.

Le dossier a-t-il été transmis et si oui à quelle date ?

Enfin le délai de retrait d'une autorisation d'urbanisme est de 3 mois à compter de la signature par l'autorité (L.424-5). Toutefois, lorsque l'autorisation est obtenue par fraude aucun délai n'est applicable pour retirer l'autorisation illégale (voir par exemple CE 16/08/2018 n° 412663).

A vous lire il semble que l'autorité a accordé le permis au vu d'un dossier ne permettant pas d'apprécier pleinement sa légalité car la création du velux n'apparaissait pas : quid des plans de toiture et de façades du projet ?

Ce qui m'étonne, c'est la mairie qui avoue d'elle même qu'elle aurait peut être refusé

A l'appui de quel motif ?

car d'après ce que je comprends, elle peut refuser un permis de construire même s'il est conforme au code de l'urbanisme ?

C'est possible lorsqu'une servitude d'utilité publique impose un refus (avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France, non conformité à un plan de prévention des risques, etc.). Attention toutefois aux règles de droit privé, car puisque le permis est délivré sous réserve du droit des tiers, les règles de vue du code civil ne sont pas prises en compte.