



## Ouverture façade en 2001 - soucis maintenant avec la mairie

-----  
Par AnSo7501067

Bonjour,

La mairie vient de m'écrire pour m'indiquer que la fenêtre de ma chambre est illégale, car l'ouverture ne respecte pas les règles du PLU.

Les travaux ont été réalisés en 2001, la maison a été vendue en 2004 au précédent propriétaire, et j'ai acheté la maison en 2007.

La fenêtre donne sur ma terrasse, et le mur du voisin est "plein". J'ai les documents d'achats (maison avec 3 chambres 1 avec fenêtre 2 avec velux), et des photos datant de 2008 prouvant que la fenêtre existait déjà

- peut-on me reprocher des faits de 2001 ? J'ai cru comprendre qu'il y avait prescription

- si souci que peut faire la mairie ? Elle me dit que la fenêtre n'apparaît pas sur la demande de travaux de 2001

- une chambre pour être "vendue comme telle" dans un acte de vente de maison doit-elle obligatoirement avoir une fenêtre ? L'autre ouverture est la porte donnant sur le couloir

J'ai demandé déjà 3 fois le dossier à la Mairie, et j'ai RV avec la personne fin juin.

Je vous remercie pour vos réponses éventuelles.

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi la mairie se réveille-t-elle maintenant ?

Votre voisin n'est-il pas en train de chercher des recours contre cette ouverture qui (même si son mur est aveugle) a créé une vue sur sa propriété ?

Quelle est la distance entre la fenêtre et la limite de propriété ?

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

Ne vous inquiétez pas trop, préparez vos documents en vue de ce RDV et demandez à votre interlocuteur pourquoi l'absence de réaction de la mairie après la vente de 2007.

De plus, rappelez lui la prescription des infractions d'urbanisme, en précisant que les travaux ont été achevés en 2001 et que tous les délais de recours sont purgés.

Certes, cela ne signifie pas que la fenêtre est automatiquement conforme aux règles actuelles du PLU. Il peut donc être nécessaire de demander une régularisation auprès de la mairie

-----  
Par AnSo7501067

Le voisin au mur aveugle n'est pas en cause. Par contre, depuis 2007 ce voisin au mur "aveugle" a fait deux ouvertures donnant sur notre terrasse (1 au rez-de-chaussée, et 1 au 2ème étage donc plus haut que ma maison), ce sont deux petites fenêtres pas à "hauteur d'homme".

Le voisin en biais dont la maison est située à droite de cette ouverture a râlé. Si je me penche j'ai la vue sur sa terrasse. Nous avons mis des "brise-vues" à nos fenêtres de chambre. Le voisin en question a aussi des fenêtres par lesquelles il peut voir ma chambre.

La mairie n'a pas râlé ni en 2004 ni en 2007... Et a accepté les travaux de 2001.

J'ai les documents avec moi. Et des photos.

Apparemment cette personne à la mairie ne suit pas totalement les règles m'a dit mon agence immobilière.

La distance est d'environ 3,80 m et la Mairie dit que cela doit être de 4,15 m.

Je m'en doutais un peu pour les recours et la prescription.

Merci pour vos réponses.  
Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez ignorer ces remontrances.

Toutefois si vous voulez faire une demande d'urbanisme (extension ou autre) elle sera sans doute refusée si votre construction n'est pas conforme au PLU.

-----  
Par AnSo7501067

Bonjour,

La Mairie vient de me répondre. Elle propose un rendez-vous le 24 juin à midi, soit chez moi soit à la mairie.

Elle me dit "si vous avez fait une ouverture de pièce habitable à moins de 6 mètres de la limite de propriété vous devez la fermer ou la remplacer par un verre opaque fixe". Mettre un verre fixe dans une chambre, on aère comment ???

JE n'ai pas fait d'ouverture, elle était déjà là en 2007 quand j'ai acheté la maison.

Décidemment elle ne veut rien entendre.

Vaut-il mieux qu'elle vienne chez moi à votre avis ?

Merci pour votre réponse.

Bien cordialement.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Vous avez le choix entre laisser courir (au risque de vexer un peu le personnel de la mairie) ou aller à la réunion que vous avez sollicité et voir ce qu'il en ressort.

Au vu de ce que vous décrivez la mairie ne vous menace de rien juridiquement (vu qu'il y a prescription). Quelqu'un à l'urbanisme doit vouloir faire du zèle (ou tuer le temps).

Vaut-il mieux qu'elle vienne chez moi à votre avis ?

Ah non, le personnel de la mairie n'a rien à faire chez vous, sauf dans le cadre d'un contrôle officiel, qui doit avoir lieu au plus tard six ans après la fin de travaux soumis à autorisation.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000051560780]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000051560780[/url]

Enfin sauf si vous avez envie de recevoir cette personne chez vous.

-----  
Par yapasdequoi

6 mètres ce doit être par rapport au PLU, avez-vous vérifié ?

Vous devez comprendre que même si ce n'est pas vous personnellement qui avez créé cette fenêtre, vous en êtes maintenant propriétaire et donc responsable.

Le mieux serait de jouer l'apaisement, sachant que la mairie ne peut rien contre cette ouverture, vu la prescription... mais peut vous enm...quiquiner si jamais vous souhaitez déposer une demande de travaux pour un autre truc (un velux ou des panneaux solaires, que sais-je).

Je vous propose d'aller à cette réunion à la mairie et de bien écouter avant de réagir à chaud.

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Rendez-vous en mairie pour cette réunion et rappelez les éléments suivants :

- délai de prescription pénale : 6 ans à compter de l'achèvement des travaux (art. 8 CPP), et de toute façon seul l'auteur de l'infraction peut être poursuivi ;
- délai de prescription civile : 10 ans à compter de l'achèvement des travaux (art. L.480-14 CU) ;
- délai de prescription administrative : 10 ans à compter de l'achèvement si les travaux n'étaient pas soumis à permis - ce qui est le cas pour une création de fenêtre - et non situés dans un parc national ou site classé (art. L.421-9 CU) ;

Attention toutefois car le maire pourrait vous mettre en demeure de régulariser la situation suivant la procédure de mise en demeure prévue aux articles L.481-1 et suivants du code de l'urbanisme. Mise en demeure pouvant être assortie d'une astreinte en cas de non réalisation.

Profitez du rendez-vous pour sonder les intentions et la motivation de la ville.

-----  
Par AnSo7501067

Merci beaucoup pour toutes vos réponses.

Nous n'avons pas sollicité cette réunion.

Le PLU actuel fait état de 6 mètres, mais il y a une différence entre un mur plein (ce qui est le cas) et un mur avec fenêtre.

Je vais bien sûr aller au RV et écouter ce que cette personne a à dire.

La demande de travaux de 2001 a été acceptée par la Mairie (j'ai la copie du document).

Nous n'avons pas l'intention de faire des travaux, par contre mon voisin "en biais" oui, celui qui m'a dénoncé, et c'est de chez lui que la photo de ma fenêtre a été prise.

Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour Al Bundy,

Je m'étonne : Ceci voudrait dire que malgré la prescription la mairie peut sanctionner ou faire disparaître la fenêtre litigieuse ?

-----  
Par yapasdequoi

La demande de travaux de 2001 a été acceptée par la Mairie (j'ai la copie du document).

C'est fort surprenant.

Les travaux ne sont donc pas conformes à l'autorisation ?

Ou le PLU a été modifié ultérieurement ?

il y a une différence entre un mur plein (ce qui est le cas) et un mur avec fenêtre.

Le PLU prévoit cette différence ?

ou c'est seulement votre avis ?

Attention, ce n'est pas un argument car vous n'avez pas le droit d'imposer par l'existence de votre fenêtre (si elle n'est pas conforme au PLU) à ce voisin de conserver son mur plein.

-----  
Par AnSo7501067

Merci.

Le PLU chez moi change tous les 2-3 ans...

Le voisin "au mur plein" à 4,15 m de chez moi a entretemps construit des petites fenêtres sur son mur, mais pas à hauteur d'homme plutôt comme des vasistas. Et dans ce cas à moins de 6 mètres de chez moi aussi.

-----  
Par Al Bundy

Bonjour Al Bundy,

Je m'étonne : Ceci voudrait dire que malgré la prescription la mairie peut sanctionner ou faire disparaître la fenêtre litigieuse ?

C'était également mon cas. La lecture de l'article semble plutôt claire et souligne l'indépendance avec "les poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée".

J'y vois un parallèle avec la procédure prévue pour les enseignes et publicités irrégulières prévue à l'article L.581-27 du code de l'environnement. La volonté étant, au moins dans les faits, de désencombrer les procureurs et donner plus de pouvoir coercitif aux premiers sur la ligne : les maires.

-----  
Par yapasdequoi

Il faudrait retrouver la version du PLU de 2001. Vous y trouveriez peut-être des arguments factuels.

Le fait que le voisin au mur plein a fait des vasistas prouve que lui respecte le PLU, et que ces ouvertures ne rendent pas les vôtres plus légales ... si elles ne sont pas conformes, ce qui reste à prouver puisque vous avez retrouvé l'autorisation d'urbanisme de 2001 ? ou seulement le dossier de demande et pas la réponse ?

-----  
Par AnSo7501067

Merci.

J'ai la demande de travaux et l'autorisation de la part de la mairie.

La mairie m'a fait parvenir une partie du dossier de 2001 - le dessin, avant/apres. Sur le avant on voit clairement la fenêtre au 1re étage (font il est question), la fenêtre de la cuisine au rdc, le vasistas des toilettes au rdc et la porte d'entrée.

Sur le dessin apres juste le mur plus grand et plus aucune ouverture dessinée. Même pas la porte d'entrée.

La mairie n'a rien voulu me communiquer d'autre, à part la photo prise de chez mon voisin « en biais, photo datant d'un an au plus, sur laquelle on voit ma fenêtre.

J'ai demandé plusieurs fois le dossier complet. Je suppose que je le verrai le 24 juin.

-----  
Par yapasdequoi

En sus de l'autorisation d'urbanisme de 2001 (et pour le moment il est impossible de savoir ce qui a été autorisé...) il faut aussi remettre la main sur la DAACT pour vérifier la conformité des travaux avec l'autorisation initiale.

Vous risquez quelques ennuis si j'en crois les réponse de Al Bundy, et ceci au delà des prescriptions. Donc surtout ne vous énervez pas.

En attendant la réunion avec la mairie, vous pourriez consulter un avocat.