



Travaux effectués sans demande préalable

Par Hashad, le 25/05/2014 à 23:23

Bonjour,

Permettez de vous décrire mon problème, j'espère que vous n'allez pas vous en lasser. Mais j'essaierai d'être bref et précis.

Je suis un habitant d'une commune d'île de France (dép. 91).

En 2005, nous avons acheté notre maison auprès des autorités de notre commune et via une agence immo, c'était une maison de fonction rattachée à une école élémentaire, et dont la mairie voulait s'en séparer.

Comme l'habitation était inhabitée pendant plusieurs années avant la mise en vente; elle avait besoin d'être réhabilitée et mise aux normes comme le désamiantage des sols, le renforcement de quelques parties de sa structure, notamment le mur de clôture.

En 2005 nous avons déposé notre première autorisation de travaux pour rehausser et réfectionner le mur de clôture qui était dans un état de dégradation avancée.

Dans un premier temps nous avons eu une réponse négative de la part du service d'urbanisme. Puis suite à une prise de rendez-vous, en présentant des preuves de la nécessité des travaux (photos du mûr fissuré, et risquant de s'effondrer) ; le maire adjoint à l'urbanisme accepte la solution de renforcement du mur par un chaînage béton et son rehaussement par deux rangées de parpaing.

De même, pour un problème de manque de place de stationnement, en 2006 nous avons déposé une autorisation de travaux pour ouvrir un portail dans le mur de clôture. Dans le but de bénéficier d'un garage de stationnement dans notre petit jardin. Mais notre demande s'est soldée par un avis défavorable. Car d'après le service d'urbanisme ; l'ouverture d'un portail occasionnerait de faire un bateau sur le trottoir et supprimerait deux places de parking public.

En jugeant non nécessaire de passer par des demandes préalables car étant en propriété privée (pas de syndic), et les travaux ne sont pas de grand ampleur.

1°) Fenêtres :

En 2007 nous avons remplacé nos anciennes fenêtres bois et volets pvc, par des fenêtres double vitrage et volets roulants électriques en aluminium blanc, beaucoup plus pratique à l'utilisation et plus fonctionnels vis à vis de l'isolation au froid.

En faisant, nous avons bien respecté le même type et la même couleur que les volets du voisinage. (Sauf que pour un impératif de pose nos coffrets des volets roulants, l'entreprise effectuant les travaux avait jugé nécessaire de les loger à l'extérieur, sous la dalle et sans que

les dits coffrets dépassent l'épaisseur du mur.

Pour une question d'esthétique, des petits bois (baguettes en pvc) avaient été incorporés dans le double vitrage.

Verdict du service d'urbanisme :

On nous demande de démonter les volets roulants et de les remplacer par des volets persiennes, et de changer le vitrage avec petits bois pour un vitrage simple.

Nota : Dans notre quartier, et près de notre domicile une dizaine d'habitation ont des volets roulants avec coffrets à l'extérieur de la façade et parfois les coffrets sont posés complètement à l'extérieur du nu de la façade.

2°) Ravalement:

Vu l'état dégradé et vieilli de la façade et du mur de clôture: (Depuis la construction de la maison au milieu des années 70 la façade est resté à l'état brut d'un enduit en ciment gratté. Le mur de clôture en parpaing brut sans enduit ni chapeau de protection)

En 2012 nous avons effectué un ravalement en blanc de la façade et du mur de clôture dans la même teinte que les façades des voisins de notre rue " couleur blanche".

L'école publique attenante à notre maison quant à elle, n'a pas de couleur spécifique; les murs sont en parpaing brut

Verdict du service d'urbanisme :

Il juge la teinte du ravalement trop blanche et demande de la remplacer par une teinte grise.

Aujourd'hui nous nous trouvons devant le fait accompli, et nous regrettons vivement l'exécution travaux de pose des fenêtres et de ravalement sans passer par la voie de demande préalable.

Cependant, suite à ces refus nous éprouvons une énorme inquiétude et une grande difficulté morale et financière pour se conformer à toutes les exigences du service d'urbanisme.

Néanmoins, si la mairie trouve que la teinte de l'enduit, trop blanc du côté du mur de clôture. Nous pouvons refaire le ravalement du mur de clôture suivant une teinte moins blanche. Mais, financièrement nous ne pouvons pas refaire le ravalement de toute la maison et le changement des fenêtres et volets.

Pour info: Suite à la mise en demeure du service d'urbanisme du 02/04/2014, en date du 16/04/2014 j'ai envoyé un courrier LRAR par laquelle j'ai demandé un rdv pour expliquer ma situation et pour proposer ce qui peut être faisable pour régulariser ma situation. Mais à l'heure actuelle, je n'ai pas eu de suite, malgré une dizaine de relance téléphonique que j'ai faites.

Merci pour votre aide et de votre avis en matière juridique

Cordialement

Par domat, le 26/05/2014 à 10:10

bjr,

en matière d'urbanisme, c'est la commune qui décide selon les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.

la déclaration préalable de travaux ou les permis de construire concernent généralement les travaux en domaine privé.

vous auriez du savoir ou au moins vous renseigner auprès de l'urbanisme si vos travaux étaient soumis à une autorisation.

c'est vous qui avez mis l'urbanisme de la commune devant le fait accompli en faisant des travaux non autorisés.

j'ai l'impression qu'en ayant fait les travaux sans concertation avec la mairie, celle-ci ne soit pas disposée à vous faciliter la vie.

en principe dans le cadre de travaux non autorisés, il est possible de faire des demandes de régularisation.

prenez contact avec un avocat spécialiste en droit de l'urbanisme.

vous pouvez faire un recours gracieux au maire puis en cas de réponse négative, faire un recours contentieux.

cdt

Par Hashad, le 31/05/2014 à 18:53

Bjr, merci domat pour votre réponse.

oui c'est mal exprimé de ma part de dire que nous nous trouvons devant le fait accompli. Mais en réalité, je me retrouve devant mes responsabilités.

Ayant vu mes deux premières autorisations (Réfection du mur de clôture et la demande d'ouvrir un portail) échouer, de plus ayant juger pas très grand l'ampleur des travaux de remplacement des fenêtres et peindre ma façade en blanc. J'ai passé outre le dépôt d'autorisation; hélas, c'est la réalité.

Aujourd'hui, formuler un recours gracieux je ne sait pas si ça va donner quelques choses, car j'ai demandé à maintes reprises un rendez vous avec Mr le Maire (puisqu'il reçoit chaque mercredi les citoyens de la commune) mais on m'a jamais rappeler rien que pour me fixer un rdv. Une fois le secrétaire du cabinet du maire m'a dit que la décision viendra sûrement du maire adjointe à l'urba, et voulait me dire qu'il fallait pas attendre quelque chose du Maire. Mais vu que ça n'a pas bougé, depuis ma demande de rdv formulée cette fois-ci au maire adjointe de l'urba en date du 16 avril 2014. Je vais tenter un recours à Mr le Maire.

domat auriez-vous une idée quant à la façon de formuler un recours gracieux? Car en diplomatie je suis vraiment au ras des pâquerettes?