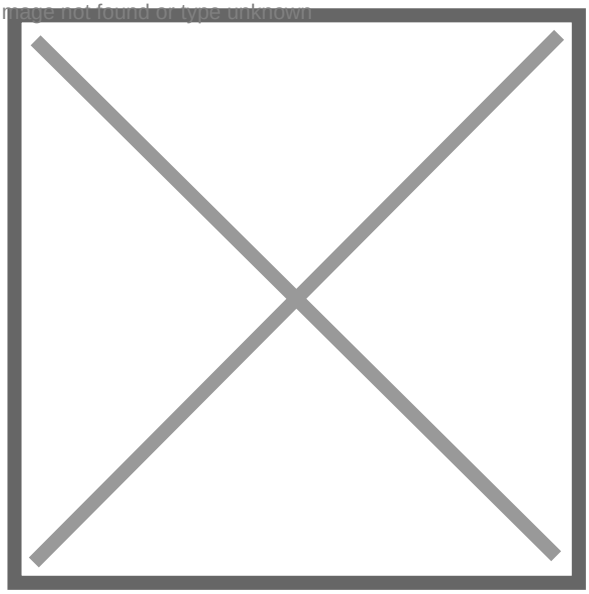
Image not found or type unknown



Puisard proche de ma propriété

Par **Tuyaupercé**, le **23/08/2023** à **13:03**

Bonjour à tous,

Mon voisin a fait de nombreux travaux sans autorisation d'urbanisme.
Il a entre autre démoli un batiment jouxtant ma propriété et crée un parking bitumé. Sur ce parking, nous avons découvert que se cache un puisard à 1 m de ma propriété.

L'eau ne va pas au caniveau contrairement aux recommandation du PLU.

Je m'inquiète des remontées d'eau. Je sais que la norme est de 5m de toute habitation.

Mon pignon prend l'eau alors qu'avant il était protégé par le bâtiment disparu, ne me doit-il pas l'imperméabilisation du bâtiment ?
Il y a eu une certaine régularisation puisque le cadastre est à jour des modifications de batiment, Comment est-ce possible aloes que c'est contraire au PLU...
Comment puis-je vérifier les documents urbanistique, ma mairie est peu coopérative. On me repond tres vaguement mais on ne me fournit pas les documents.

Quel est le delai de prescription sachant que rien n'a été déclaré à priori sur ce puisard caché ?? Comment puis-je procéder pour qu'il se mette en conformité ?

Merci beaucoup

Par **Bibi_retour**, le **23/08/2023** à **14:08**

Bonjour,

[quote]
Mon pignon prend l'eau alors qu'avant il était protégé par le bâtiment disparu, ne me doit-il pas l'imperméabilisation du bâtiment ?

[/quote]
Il s'agit là d'un litige de droit privé, il convient de faire constater une éventuelle inondation sur votre terrain et sa cause.

[quote]
Il y a eu une certaine régularisation puisque le cadastre est à jour des modifications de batiment, Comment est-ce possible aloes que c'est contraire au PLU...

[/quote]
Le cadastre ne régularise pas l'absence d'autorisation d'urbanisme, ce sont 2 domaines différents.

[quote]
Comment puis-je vérifier les documents urbanistique, ma mairie est peu coopérative. On me repond tres vaguement mais on ne me fournit pas les documents.

[/quote]
De quels documents s'agit-il ?

Le permis de démolir n'est pas obligatoire, sauf dans certains cas listés aux articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme. Êtes vous concerné ?

Par **Tuyaupercé**, le **23/08/2023** à **14:18**

Merci Bibi,

J'ai litéralement un affaissement de mon bâtiment et de très bombreuses remontées capillaires. L'assurance ne peut pas intervenir car le voisin refuse les investigations et la cause du sinistre reste donc indéterminée. (Ma maison était inoccupée lorsque ces travaux non déclarés ont eu lieu et les choses ont été faites très discrètement.)

Pouvez-vous me dire à partir de quelles informations le cadastre est réalisé ? Cette partie reste confuse pour moi.

Le permis de démolir est obligatoire dans ce cas de figure. Bâtiment à rue classé et zone hitorisque de surcroit. Pas d'affichage. et tous ces travaux de terrassement ont eu lieu à l'abri des regards.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Bibi_retour**, le **23/08/2023** à **14:26**

[quote]
Pouvez-vous me dire à partir de quelles informations le cadastre est réalisé ?

[/quote]
Le cadastre fait passer régulièrement ses géomètres dans les communes pour mettre à jour le plan cadastral. Les autorisations d'urbanisme ne sont pas transmises au cadastre.

[quote]
Le permis de démolir est obligatoire dans ce cas de figure. Bâtiment à rue classé et zone hitorisque de surcroit. Pas d'affichage. et tous ces travaux de terrassement ont eu lieu à l'abri des regards.

[/quote]
Donc démolition sans autorisation = infraction.

Informez le maire, surtout que cette démolition a des conséquences sur votre propriété.

Envoyez un courrier R/AR à votre voisin pour l'informer de la situation et demandez à un expert ou un huissier de venir constater les dégats. Si vraiment les travaux du voisin sont la cause de vos problèmes il ne pourra pas refuser bien longtemps des expertises.

Par **Tuyaupercé**, le **23/08/2023** à **14:49**

Merci Bibi,

Je ne sais pas exactement quand ces travaux ont été réalisés mais il y a déjà quelques années...
Je pense que le maire est au courant, il a juste fermé les yeux. (il y a d'autres exemples sur la commune)

L'eau est un ennemi vicieux qui met du temps à se montrer mais les dommages sont bien là et dévastateur pour le bâti.
Qu'en est-il de la prescription si aucune autorisation n'a été demandé ? Je n'ai aucun moyen de savoir quand exactement ce puit a été creusé.
Mais même si je voulais reconstruire, j'ai bien peur du terrain détrempé que je vais retrouver...

Par **Bibi_retour**, le **23/08/2023** à **16:52**

La prescription pénale intervient 6 années après l'achèvement des travaux (art. 8 CPP), c'est à dire que plus aucune poursuite ne peut être engagée dans le cadre d'une infraction pénale

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

à l'urbanisme.

Sur le plan civil je ne connais pas les modalités.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés