



## Recours des tiers contre déclaration préalable

Par **Jeremy07**, le **11/08/2021** à **11:18**

Bonjour

Je souhaite invoquer le droit des tiers contre une déclaration préalable de travaux de mon voisin, pour une construction, que la mairie lui a accordée.

Puis le faire même si il est en règle avec le règlement de l'urbanisme par rapport à moi ? Mais que c'est par rapport à son autre voisin qui n'est pas je pense en règle pour 70 centimètres.

Si oui quels sont les arguments à apporter et étayés et quelle preuve puis je apporter au tribunal administratif lors de mon recours contentieux ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Bibi\_retour**, le **11/08/2021** à **11:41**

Bonjour,

Vous pouvez déposer un recours devant le tribunal administratif si son projet ne respecte pas le PLU, peu importe que la construction soit implantée vers votre terrain ou celui de votre voisin.

L'arrêté motive le recours à une adaptation mineure en terme d'implantation ou de hauteur

(70 cm) ?

Question concrète : en quoi ce projet vous nuit ?

Par **Jeremy07**, le **11/08/2021** à **15:57**

Merci pour votre réponse.

D'accord, tres bien, j'avais peur que le juge refuse ma demande étant donné que je ne suis pas concerné réellement par ce projet là..

Il a pour projet une implantation d'un petit bassin petit certes mais qui va sûrement générer du bruit (pompe filtration...)

Il a effectivement une adaptation mineure accordée par le maire de 75 cm plus exactement en terme d'implantation..

Que puis-je dire sur mon recours ?

Merci.

Par **Jeremy07**, le **11/08/2021** à **15:59**

\*bruit des personnes qui sont dans le bassin, le bruit de l'eau aussi..

Par **Bibi\_retour**, le **12/08/2021** à **09:23**

Si vous contestez l'autorisation devant le tribunal administratif vous devez soulever une irrégularité du projet par rapport au PLU.

Les nuisances sonores, et autres troubles anormaux du voisinage, doivent être portés devant une juridiction civile et être quantifiés. Le trouble doit être prouvé.

Par **Jeremy07**, le **12/08/2021** à **10:14**

D'accord merci.

Je souhaite justement soulever l'adaptation mineure qui a été accordée, car elle est mineure pour le bénéficiaire de l'autorisation mais majeure pour moi (bruit et autres)..

Qu'en pensez-vous ? Malgré l'autorisation du maire est ce que je peux contester ce point là ?

Ok pour le tribunal civil, mais comment puis-je prouver le trouble si la construction n'est pas encore présente ?

Sur quoi puis-je insister ? Étant donné que mon voisin est en plus en règle avec moi..  
Je peux parler des éventuelles bruit de pompes, de personnes qui sont dans le bassin, de la  
plage (transat, serviettes, salon de jardin) qui pourrait se trouver pas loin de la limite  
separative ?

Merci de votre aide

Par **Bibi\_retour**, le 12/08/2021 à 10:41

Il vous faut prendre l'attache d'un avocat qui décortiquera le dossier et vous orientera sur les  
arguments du recours.

Par **Jeremy07**, le 12/08/2021 à 10:51

D'accord je vais faire ça merci.

Mais en l'état des choses pensez vous que cela soit recevable ? Je peux selon vous appuyer  
ma demande au président du tribunal administratif en relatant ces arguments ?

Car à part l'adaptation mineure accordée le reste de la déclaration ne contient pas  
d'irrégularités...

Merci

Cordialement

Par **Bibi\_retour**, le 12/08/2021 à 11:03

L'autorité doit appliquer spontanément l'adaptation mineure lorsque le projet n'est pas  
conforme au PLU (CE 11/02/2015 n° 367414). Toutefois :

- elle doit être rendue nécessaire "*par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le  
caractère des constructions avoisinantes*" (art. L.152-3 du code de l'urbanisme).
- elle est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle  
du PLU.
- l'arrêté de décision doit motiver le recours à une adaptation mineure (R.424-5).

Par **Jeremy07**, le 12/08/2021 à 11:23

D'accord..

Donc dans n'importe quel déclaration préalable ou demande de permis l'autorité doit appliquer cette adaptation mineure lorsque le projet n'est pas conforme au PLU ?!? Et cela ne peut pas être contré ?

C'est effectivement ce qui est noté sur la déclaration (adaptation dû à la configuration de la parcelle) et l'arrêté de décision motive bien le recours à une adaptation mineure...

Mais je me demande si 75cm peut être considéré comme mineure...sur quoi la mairie peut il se baser pour dire que c'est mineure ou pas...

Par **Bibi\_retour**, le **12/08/2021** à **11:52**

L'autorité estime que l'AM est justifiée mais vous estimez le contraire : c'est donc au juge administratif de trancher.

Par **Jeremy07**, le **12/08/2021** à **11:58**

D'accord merci pour ces informations.

Par **Towanda35**, le **12/08/2021** à **19:54**

Attention, j'ai fait un recours non pas pour une DP mais pour un PC.

J'ai été débouté (j'ai perdu) pour "non intérêt à agir" c'est à dire que le tribunal a considéré que je ne subissais pas suffisamment de nuisances pour pouvoir me plaindre du projet.

Il faut également être voisin direct du projet maintenant pour pouvoir faire une action.

La loi de l'urbanisme a changé : pour toute contestation d'un permis ou d'une déclaration préalable devant le tribunal administratif vous devez prouver votre "intérêt à agir" sous peine d'être débouté sans même que le tribunal étudie le fond de vos autres arguments.

Chercher cette notion sur internet : "intérêt à agir" et "urbanisme" vous trouverez plein d'explication sur le sujet.

Vous pouvez dans le délai de 2 mois à partir du premier jour d'affichage de la DP sur le terrain de votre voisin faire un recours gracieux à la Mairie pour qu'elle retire cette DP, si elle refuse vous pouvez alors faire un recours contentieux mais vous rentrez alors dans un procès devant le tribunal administratif avec votre voisin et il vaut mieux vous faire assister d'un avocat spécialisé en urbanisme dès le début pour éviter toute erreur qui rendrait vos démarches nulles ou vous ferait manquer un délai légal.

Le bassin de votre voisin crée de l'emprise au sol : vérifiez si avec sa maison en fonction de votre PLU (article 9) il dépasse l'emprise au sol autorisée. (cf circulaire de 2012 expliquant

que les piscines et tout autre bassin couvert ou non cree de l'emprise au sol).

Verifier aussi s'il detient son terrain en nom propre ou via une societe qui l'ui appartiendrait (SCI, SAS ...).

Si votre voisin détient son terrain via une societe, il doit declarer sa DP en tant que personne morale et non en tant que particulier.

S'il a declare sa DP en tant que particulier alors qu'il est personne morale il y a fraude sur l'attestation qu'il a fournie et vous pouvez attaquer sur cet argument.

Une personne morale doit prendre un architecte DPLG ou DE, si ce n'est pas le cas vous pouvez aussi utiliser cet argument.

Bon courage.

Par **Jeremy07**, le **12/08/2021** à **21:48**

Bonjour merci pour votre réponse.

Oui je voulais insister sur l'emprise au sol car le fait de faire sa piscine de petite taille certe fait dépasser son emprise au sol, mais là encore il y a une adaptation mineure accordée par la Maire car ça dépasse légèrement l'emprise au sol autorisée.

Dans notre PLU il n'y a rien noté sur l'emprise au sol des piscines du coup je ne sais pas si cela peut être un argument.

De plus selon les informations que j'ai pris au niveau de l'urbanisme, lors de la modification prochainement du plu cela sera noté précisément que les piscines n'ont pas d'emprise au sol..

Vous quand vous avez fait le recours quels étaient les arguments que vous avez notifié au juge ? La procédure à durée longtemps ? Vous avez pu faire appel de cette décision ?

Si je peux éviter les frais d'avocats ça m'arrangerait sinon j'en prendrais un si je n'ai pas le choix..

Merci

Par **Towanda35**, le **13/08/2021** à **00:46**

Le PLU qui compte est celui qui est en vigueur au moment où la DP a été accordée.

Donc meme si le futur nouveau PLU pas encore en vigueur dit que les bassins ou piscines ne creeent pas d'emprise au sol ca ne compte pas puisque c'est l'ancien PLU qui doit etre pris en compte.

Si rien n'est precise quant à l'emoprise au sol des piscines dans le PLU actuel c'est le droit de l'urbanisme general qui s'applique par défaut et l'emprise des piscines doit etre incluse dans

l'emprise totale.

La circulaire du 3 février 2012 stipule que :

*A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.*

Donc l'emprise au sol de ce bassin compte dans l'emprise au sol totale puisque le PLU en vigueur au moment où la DP a été accordée ne l'exclut pas.

Pour le recours gracieux à la mairie vous n'avez pas besoin d'avocat obligatoirement mais il faut faire très attention à respecter le formalisme de cette procédure pour ne pas faire d'erreur et planter votre procédure. Sur internet vous trouverez tous les détails du recours gracieux à faire à la mairie en LRAR avec une copie LRAR à votre voisin (à vérifier).

Si la mairie refuse votre recours gracieux c'est le recours contentieux mais là il vaut mieux avoir un avocat.

Consultez un avocat pour lui demander vos chances de gagner car se lancer dans une telle procédure pour perdre n'a pas grand intérêt et vous attirera l'hostilité de votre voisin.

Si d'autres voisins refusent également ce projet, proposez leur de s'associer à votre demande de recours gracieux à la mairie. Le maire préfère sans doute perdre un seul électeur (celui qui a la DP) plutôt que plusieurs autres (vous et vos voisins opposés au projet).

Bon courage

**Par Towanda35, le 13/08/2021 à 00:51**

Dans mon cas mon dossier était mal ficelé au départ car mal préparé.

Si vous décidez de prendre un avocat choisissez le bien : bouche à oreille + feeling + réponses claires à vos questions.

Un mauvais avocat vous fera perdre même un dossier qui a tous les arguments pour gagner (en ne les présentant pas ou mal ou en invoquant pas les articles de loi ou jurisprudences adéquats).

Oui on peut faire appel mais c'est très coûteux et il faut obligatoirement un avocat (enfin je crois).

**Par Tisuisse, le 13/08/2021 à 06:45**

Bonjour Jeremy07,

Je crois que vous confondez un certain nombre de notions juridiques. En effet, selon ce que je lis de vos propos, pour vous, déposer un recours c'est emporter une décision des juges en votre faveur or, ce sont 2 choses distinctes. Prenons-les séparément.

Pouvez-vous déposer un recours contre l'avis favorable de la mairie ? la réponse est OUI, que vous ayez raison ou non. Mais est-ce que le jugement imposera pour autant l'arrêt des travaux, la réponse sera OUI ou NON, ce sera en fonction des éléments apportés par votre avocat comme il a été dit par d'autres internautes.

Sachez que, si vous n'obtenez pas gain de cause, si vous êtes débouté dans votre demande et si, en attendant la décision des juges, les travaux ont dû être stoppés, le propriétaire de ce bassin pourra se retourner contre vous pour procédure abusive et obtenir des dommages-intérêts. Donc, n'étant pas partie prenante de manière directe de cette situation (le bassin n'étant pas en partie sur votre terrain), personnellement je vous déconseille d'intenter quoi que ce soit envers cette autorisation de travaux.

Mais c'est vous qui voyez, c'est vous qui décidez.

Par **Bibi\_retour**, le 13/08/2021 à 09:08

[quote]

Le bassin de votre voisin cree de l'emprise au sol : verifiez si avec sa maison en fonction de votre PLU (article 9) il depasse l'emprise au sol autorisée. (cf circulaire de 2012 expliquant que les piscines et tout autre bassin couvert ou non cree de l'emprise au sol).

[/quote]

Oui, mais il est possible que le PLU ne fasse pas entrer un bassin de piscine dans le coefficient d'emprise au sol.

[quote]

Une personne morale doit prendre un architecte DPLG ou DE, si ce n'est pas le cas vous pouvez aussi utiliser cet argument.

[/quote]

Le recours obligatoire à un architecte pour un personne morale n'existe que pour le permis de construire (art. R.431-1 du code de l'urbanisme), donc une DP peut tout à fait être constituée sans architecte (voir également cette [réponse ministérielle JO 30/04/2001](#))

[quote]

Oui je voulais insister sur l'emprise au sol car le fait de faire sa piscine de petite taille certe fait dépasser son emprise au sol, mais là encore il y a une adaptation mineure accordée par la Maire car ça dépasse légèrement l'emprise au sol autorisée.

[/quote]

Donc il n'y a pas qu'une AM mais 2 : 1 au titre de l'implantation et 1 au titre de l'emprise au sol. Je serais curieux de lire la motivation de celle-ci.

Par **Jeremy07**, le **13/08/2021** à **09:09**

Bonjour merci pour vos réponses, je vais effectivement réfléchir du coup à ce que je vais faire car je ne veux avoir à payer des dommages-intérêts notamment...

TISSUISSE quand vous dites que je ne suis pas partie prenante de manière direct de cette situation (le bassin n'étant pas en partie sur mon terrain) c'est par rapport à la réglementation du PLU notamment des distances d'implantation qui sont totalement respectées par mon voisin envers moi ?

Une dernière question : Est ce que le désagrément de vue peut-être un argument aussi ? Ma maison étant en hauteur, j'ai une vue plongeante sur le jardin de mon voisin, même si il y a un peu de végétations entre lui et moi..

J'ai coupé certains endroits stratégiques de mes arbres pour prouver que je vois effectivement chez lui..

Et je pense du coup que j'aurais peut-être en vue une partie du bassin sauf si mon voisin d'ici là décide de planter d'autres arbres ou mettent une toile pour éviter que je puisse le voir..

Merci de votre aide

Par **Jeremy07**, le **13/08/2021** à **09:19**

**BIBI\_RETOUR**

Effectivement, il est noté pareil que pour l'adaptation mineure de l'implantation, c'est à dire qu'au vu de la configuration de la parcelle, de sa petite taille du à la densité de population autour et au vu également de la petite taille du projet à venir une adaptation mineure pour l'emprise au sol peut être acceptée.

Après j'ai effectivement un doute sur l'emprise au sol des bassins de moins de 10 m<sup>2</sup>, (le bassin de mon voisin faisant environ 9 m<sup>2</sup> => 1,80 m x 4,95 m) étant donné qu'il ne demande pas normalement de déclaration, j'ai demandé à différents piscinistes et effectivement (même si je dois demander confirmation tout de même à un avocat spécialisé) ça ne comporte pas d'emprise au sol selon eux.

Merci.

Par **Bibi\_retour**, le **13/08/2021** à **09:50**

Il faut distinguer l'emprise au sol :

1- permettant de savoir si le projet est soumis à une autorisation d'urbanisme ou non, et si oui quel champ d'application (R.420-1)



2- règlementée par le PLU, qui peut comptabiliser un bassin de piscine dans le CES ou non

Donc, une piscine est soumise à autorisation dès la que la superficie de son bassin dépasse 10 m<sup>2</sup> (R.421-2 et R.421-9) mais le PLU peut la comptabiliser ou pas dans le CES, peu importe la surface de son bassin.

Par **Jeremy07**, le **13/08/2021** à **10:11**

Merci pour ces informations.

Le projet normalement n'est pas soumis à une autorisation d'urbanisme, c'est indiqué d'ailleurs dans l'autorisation qu'a eu mon voisin...seulement là je pense que comme il y a des adaptations mineures il y a eu cette déclaration préalable...

Et dans le PLU rien n'est indiqué pour les piscines et quand je demande au service urbanisme de ma ville, ce n'est pas clair, d'où la modification prochainement du PLU ou sera bien notifié que les piscines n'ont pas d'emprise au sol..