

Création d'une ouverture ou d'un aménagement avec vue chez le voisin : quelles sont les règles ?

La création d'ouverture dans votre maison (fenêtre, porte ou baie vitrée) ou d'aménagement extérieur (balcon, terrasse, véranda, escalier extérieur) peut entraîner une vue dans le jardin ou dans certaines pièces de la maison de votre voisin. Vous devez alors respecter des règles de distance vis-à-vis des limites de propriété avec votre voisin. En général, vous devez aussi obtenir une autorisation d'urbanisme.

Attention

Si vous réalisez vos travaux dans un immeuble en copropriété, vous devez avoir l'**autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires** avant de les entreprendre. Cette autorisation est accordée par un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Connaître les règles de distance

Les règles de distance varient en fonction du type de travaux :

Les règles de distance varient en fonction du type de vues :

Si l'ouverture vous permet de voir directement chez le voisin depuis l'intérieur de la maison sans avoir à vous pencher, on parle d'une vue droite .

Dans ce cas, une distance de 1,9 mètre doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture et la limite du terrain voisin.

Si l'ouverture vous permet de voir chez le voisin, non pas directement, mais en vous penchant à l'extérieur (accès visuel indirect), on parle de vue oblique .

Dans ce cas, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée et la limite du terrain voisin.

Les règles de distance varient en fonction du type d'ouverture :

Vous pouvez aménager des jours de souffrance , c'est-à-dire des fenêtres laissant uniquement passer la lumière sans permettre de voir chez votre voisin. Vous pouvez aussi placer des parois en briques de verre.

Les jours de souffrance , doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide, garni d'un treillis de fer.

De plus, ils doivent être placés à :

2,6 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée

1,9 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Leur dimension n'est pas réglementée.

Les règles de distance vis-à-vis des limites de propriété ne s'appliquent pas.

Les parois en briques de verre sont des parties de mur. Ces parois sont fixes, c'est-à-dire sans châssis ouvrant. Elles ne laissent passer que la lumière sans permettre de voir chez votre voisin.

Leur dimension n'est pas réglementée. Les règles de distance vis-à-vis des limites de propriété ne s'appliquent pas.

Si l'ouverture ne laisse aucune place à une vue sur le terrain voisin, les règles de distance vis-à-vis des limites de propriété ne s'appliquent pas.

Exemple

Une fenêtre qui donne sur un mur, un toit fermé ou sur le ciel.

Vous réalisez des aménagements (balcons, terrasses, vérandas, escaliers extérieurs)**qui créent des vues sur les propriétés voisines**. Vous devez respecter certaines règles de distance vis-à-vis de la limite de propriété avec le terrain voisin.

Ces règles s'appliquent aussi aux toit-terrasses lorsqu'ils sont accessibles et aux élévations de terrain qui permettent de voir sur la propriété de votre voisin. Elles varient en fonction du type de vues :

Si l'aménagement vous permet de voir directement chez le voisin depuis l'intérieur de votre construction sans avoir à vous pencher, on parle d'une vue droite .

Dans ce cas, une distance de 1,9 mètre doit être respectée entre l'extrémité de l'aménagement et la limite du terrain voisin.

Attention, le PLU de votre commune peut prévoir une distance encore plus grande dans certains cas. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Si l'aménagement vous permet de voir chez le voisin, non pas directement, mais en vous penchant à l'extérieur (accès visuel indirect), on parle de vue oblique .

Dans ce cas, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre l'extrémité de l'aménagement et la limite du terrain voisin.

Attention, le PLU de votre commune peut prévoir une distance encore plus grande dans certains cas. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Attention

Si vous ne respectez pas les règles de distance lorsque vous créez des vues chez votre voisin, il peut saisir le tribunal judiciaire. Le juge peut vous obliger à rendre les ouvertures translucides ou à démolir les aménagements. Le juge peut aussi vous condamner à l'indemniser pour le préjudice causé.

Demander une autorisation d'urbanisme

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend des travaux à réaliser, une ouverture (porte, fenêtre, jour de souffrance, ...) ou un aménagement extérieur (balcon, terrasse, véranda, escalier extérieur, ...).

La demande d'autorisation d'urbanisme est différente si vos travaux s'accompagnent d'un changement de destination de tout ou partie du bâtiment, en transformant par exemple un commerce en habitation.

En créant une ouverture, vous modifiez l'aspect extérieur du bâtiment. Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.

Si vos travaux modifient la structure porteuse ou la façade du bâtiment et vous changez sa destination, vous devez demander un permis de construire en mairie.

En fonction de l'emprise au sol de votre projet et de la zone dans laquelle il se situe (zone urbaine d'un PLU ou sites protégés), vous devez déposer une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire auprès de votre mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la zone dans laquelle se situe votre projet.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de l'emprise au sol de l'aménagement.

Votre projet est soumis à déclaration préalable de travaux (DP).

À savoir

Les terrasses de plain-pied ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

Votre projet est soumis à permis de construire.

À savoir

Les terrasses de plain-pied ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de l'emprise au sol de votre projet.

Votre projet est soumis à déclaration préalable de travaux (DP).

À savoir

Les terrasses de plain-pied ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

Votre projet est soumis à permis de construire.

À savoir

Les terrasses de plain-pied ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement.

Dans un site protégé, le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de l'emprise au sol de votre projet :

Votre projet est soumis à déclaration préalable de travaux (DP).

Votre projet est soumis à permis de construire.

Attention

Si vous créez des ouvertures (fenêtres et portes) ou des aménagements extérieurs (balcons, terrasses ou escaliers extérieurs) sans autorisation d'urbanisme, vous pouvez être condamné par le juge administratif à payer une amende comprise entre 1 200 € et 300 000 €.

En cas de récidive, vous pouvez être condamné en plus à une peine d'emprisonnement de 6 mois.

Afficher l'autorisation d'urbanisme

Si vous avez obtenu une autorisation d'urbanisme, vous devez l'afficher sur le terrain dès la notification de l'arrêté.

En l'absence de notification de la mairie dans le délai d'instruction imparti, vous bénéficiez d'une **autorisation tacite**.

Dans ce cas, vous devez **afficher le récépissé de dépôt du dossier** dès la fin de ce délai.

L'affichage doit rester en place **pendant toute la durée du chantier** et être visible de l'extérieur. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

Durant 2 mois à partir du 1^{er} jour d'affichage sur le terrain, un tiers peut **contester l'autorisation** qui vous a été accordée. Il fait alors un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation. Il peut aussi décider de pour demander l'annulation de l'autorisation d'urbanisme.

Déclarer l'achèvement des travaux

Quand vous avez terminé vos travaux, vous devez envoyer à la mairie, ou au Basu pour Paris, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Déclarer les travaux aux impôts

Impôts fonciers

Vos travaux peuvent avoir une incidence sur vos impôts fonciers. Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter votre centre départemental des impôts fonciers.

Où s'adresser ?

Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Taxe d'aménagement

La création d'ouvertures (fenêtres, portes ou jours de souffrance) ou d'aménagements extérieurs (balcons, terrasses, escaliers extérieurs) ne sont pas soumis au paiement de la taxe d'aménagement.

La construction d'une véranda de plus de 5 m² de surface de plancher est soumise au paiement de la taxe d'aménagement. Vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après **l'achèvement de vos travaux au sens fiscal**.

A savoir

Les travaux sont considérés comme **achevés au sens fiscal**, dès que leur état d'avancement permet une utilisation effective de la construction, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

Autorisations d'urbanisme

Questions – Réponses

- Quels sont les travaux à déclarer aux impôts ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Déclaration préalable de travaux (DP)
- Permis de construire (PC)
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- Maison : travaux extérieurs

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Maison de justice et du droit
- Mairie
- Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Textes de référence

- Code civil : articles 675 à 680
Règles de distance
- Code de l'urbanisme : articles L421-1 à L421-9
Travaux soumis à permis de construire
- Code de l'urbanisme : article R421-11
Travaux soumis à déclaration préalable en secteurs protégés
- Code de l'urbanisme : article R*421-14
Travaux soumis à permis de construire
- Code de l'urbanisme : article R*421-17
Travaux soumis à déclaration préalable
- Code de l'urbanisme : article R*424-15
Obligation d'affichage de l'autorisation d'urbanisme
- Code de l'urbanisme : articles A424-15 à A424-19
Contenu de l'affichage
- Code de l'urbanisme : articles R*600-1 à R*600-7
Délais pour agir
- Code de l'urbanisme : articles L600-1 à L600-13
Recours contentieux – Intérêt à agir (L600-1-2)
- Code général des impôts : Articles 1635 quater A à 1635 quater T
Taxe d'aménagement



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00