



Création "Velux" donnant sur propriété voisine

Par **Gregos91**, le 13/07/2020 à 16:06

Bonjour,

Dans le cadre de travaux de rénovation, je souhaite ajouter un Velux dans une salle de bain aveugle sous comble. Ce Velux serait orienté en direction de la propriété voisine.

Après avoir effectué des recherches, il me semble que la loi impose une distance minimale de 1m90 entre une fenêtre de toit et la limite séparative. La façade de ma maison est à 1m du mur du voisin et le Velux serait suffisamment en retrait pour respecter cette distance de 1m90.

Cependant, lors d'un rendez-vous, le service urbanisme de ma mairie évoque une distance minimale de 8m qui serait imposée par le PLU. Le texte du PLU est le suivant :

Retrait des limites séparatives :

- 4 mètres minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- 8 mètres minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

Cette règle est-elle applicable à une maison ancienne dont la façade sans ouverture est déjà à une distance inférieure à 4m ?

Merci à vous

Par **goofyto8**, le 13/07/2020 à 17:17

bonjour,

Cette règle est-elle applicable à une maison ancienne dont la façade sans ouverture est déjà à une distance inférieure à 4m ?

Cette règle du PLU est applicable à toute nouvelle demande d'urbanisme visant à modifier l'ancien bâti.

En principe ce qu'on vous a donné comme distances minimales à respecter concernent des vues (donc des fenêtres ou des baies).

Les fenêtres de toit (Velux) ne donnant, en général, qu'une vue sur le ciel, ne devraient pas être concernés par cette disposition.

De nombreux jugements de tribunaux civils ont indiqué qu'une fenêtre de toit, à condition d'être à une

certaine hauteur par rapport au plancher de la pièce où elle se situe, ne constitue pas une ouverture donnant "vue directe" chez les voisins. Beaucoup de PLU ont intégré ces jugements dans les règlements d'urbanisme.

Par **Gregos91**, le **13/07/2020** à **17:53**

Merci pour votre réponse.
Le PLU dit qu'une fenêtre de toit placée à moins de 1m90 de hauteur est considérée comme une vue directe. Or dans notre salle de bain on ne peut pas mettre de velux à plus de 1m90 de hauteur.
Le service urbanisme évoque la possibilité de mettre un "jour de souffrance" conformément aux articles du code civil mentionnés ci-dessous. Nous ne trouvons aucun produit du commerce qui corresponde à cette dénomination.
Qu'est qu'une fenêtre garnie d'un treillis de fer ? Est ce qu'il suffirait de mettre une fenêtre à châssis fixe avec une verre dépoli ?
Merci
Article 676
Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.
Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.
Article 677
Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Par **goofyto8**, le **15/07/2020** à **15:53**

bonjour,
Nous ne trouvons aucun produit du commerce qui corresponde à cette dénomination.
Si, il existe chez les revendeurs de matériaux de nombreuses solutions pour créer des "jours de souffrance".