

Mr et Mme LORENZI  
1 rue des lilas  
35 320 CREVIN

CREVIN le 12/07/2005

Mr Riou  
2 rue des Troenes  
35320 CREVIN

Monsieur,

Suite à votre recours gracieux à la préfecture concernant la hauteur du mur de notre garage, nous avons décidé de ne pas donner suite à notre permis de construire initial. Afin de respecter la hauteur de 3 m en limite séparative, nous avons donc, après consultation d'un géomètre-expert, déposé un nouveau permis de construire. Ce dernier affiche les côtes exactes des murs et stipule que la fin des travaux verra une construction de 3 m maximum au plus haut (comme précisé dans l'article 7 du règlement du lotissement « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » : « la construction est autorisée pour des bâtiments de faible hauteur, ne dépassant pas trois mètres de hauteur sur la limite. »).

Nous avons affiché ce permis de construire le 12/07/2005 (ce jour) devant notre maison, sur le grillage de l'entrée. Des photos numériques datées ont été déposées et sont consultables à l'adresse internet <http://florenci.free.fr/maison/>. La date des photos sur ce serveur faisant foi.

Afin d'effectuer cette régularisation de hauteur, que vous désiriez, nous vous demandons par la présente l'autorisation, requise pour effectuer certains travaux, de passer sur votre terrain pendant la durée de ceux-ci. En effet la découpe du mur et le ravalement ne peuvent être effectués que depuis l'extérieur et l'article 682 du code civil nous y autorise. Pour effectuer ces tâches dans les meilleures conditions, des photos seront prises avant, pendant et après, ceci afin de constater les éventuels dégâts qui pourraient être occasionnés et pour lesquels nous nous engageons à remettre en l'état initial. Afin de justifier de l'impartialité de la datation des photos, celles-ci seront déposées sur un serveur internet le jour même ou le lendemain.

Nous avons bien noté, lors de notre conversation du 9 juin dernier, que bien que vous ne désiriez pas nous faire d'intimidations, vous ne permettez pas la construction telle qu'autorisée par ce nouveau permis de construire, et qu'en conséquence vous refuserez le droit de passage du et engagerez une procédure visant la hauteur du rez-de-chaussée de la maison elle même, que vous estimez 10 centimètres au dessus des limites autorisées par l'article 10 du règlement du lotissement.

Nous nous permettons de vous rappeler que la cause de cette potentielle variation de hauteur de notre rez-de-chaussée est directement liée à notre accord de reculer notre construction de 5 m plus en fond de parcelle, dans le but de vous permettre un meilleur ensoleillement et ce à votre demande. En effet la pente naturelle du terrain a induit une dérive, qui bien que perçue lors de la construction, a été jugée par les responsables de l'époque comme non préjudiciable.

Nous nous interrogeons sur votre démarche, qui à l'origine contestait la hauteur du mur contigu, et qui désormais réproouve la hauteur de la maison et nous menace en procédure, tout en sachant que le garage sera désormais en conformité avec tous les règlements, comme vous l'aviez exigé. Si nous avons bien compris, vous désirez maintenant que la pente de toit de notre future construction ne parvienne pas jusqu'au toit de notre maison. Bien que nous ne percevions pas pleinement la relation entre la construction au dessus du garage et la hauteur de notre rez-de-chaussée, nous avons donc vérifié les différentes possibilités, afin de trouver encore une fois un arrangement amiable. Les deux solutions étudiées s'avèrent inadaptées voire irréalisables.

D'une part la première solution évoquée : réduire la pente du toit. L'article 11 du règlement du lotissement précise que « Les toitures seront avec des pentes comprises entre 30° et 45° ». De ce fait notre pente est à 40°, reconnue de rigueur dans nos régions. Réduire cette pente augmenterait les risques d'infiltration d'eau tout en réduisant la surface habitable de notre construction. La surface brute de 53 m<sup>2</sup> est, du fait de la sous-pente, déjà restreinte à 23 m<sup>2</sup> nette; ce qui fait près de 45 % de perte, la réduire d'avantage serait inacceptable.

D'autre part la deuxième solution : une pente à 45° suivie d'un toit plat. Cette solution a déjà été proposée et refusée par la DDE pour des raisons simples d'esthétisme, d'intégration dans le paysage urbain et du fait que les toits plats ne sont pas tolérés pour les étages. L'article 11 du règlement du lotissement stipule : « Aspect des construction » « Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations du sol ». De plus le surcoût en serait démultiplié et notre budget ne pourrait l'autoriser.

Si toutefois nous avons mal compris vos doléances, nous vous prions de nous faire parvenir par écrit ces dernières de la façon la plus claire possible. Nous serons alors capables de repartir sur des bases plus précises afin de parvenir à un éventuel accord. Dans le cas contraire, sachez que le permis de construire ainsi que le certificat de conformité de la maison, édifiés tous les deux en toute connaissance de la situation par des autorités compétentes et par les parties présentes, nous autorisent à commencer les travaux.

Vous voudrez bien nous retourner, avant le 25 juillet 2005, un exemplaire de l'accord ci-joint et ce quelle que soit votre décision. Après cette date et sans réponse de votre part, nous considérons le droit de passage acquis et les diverses protestations que vous avez émises comme résolues. En cas de refus de cette « tour d'échelle », une demande en référé sera validée auprès du tribunal de grande instance de Rennes et une ordonnance du juge vous sera délivrée. Une copie de cette lettre est adressée au maire de CREVIN, au maître d'oeuvre ainsi qu'à Mme Lyskawa, Juriste. Nous vous prions, Monsieur, de recevoir nos salutations distinguées.

Mr et Mme Lorenzi

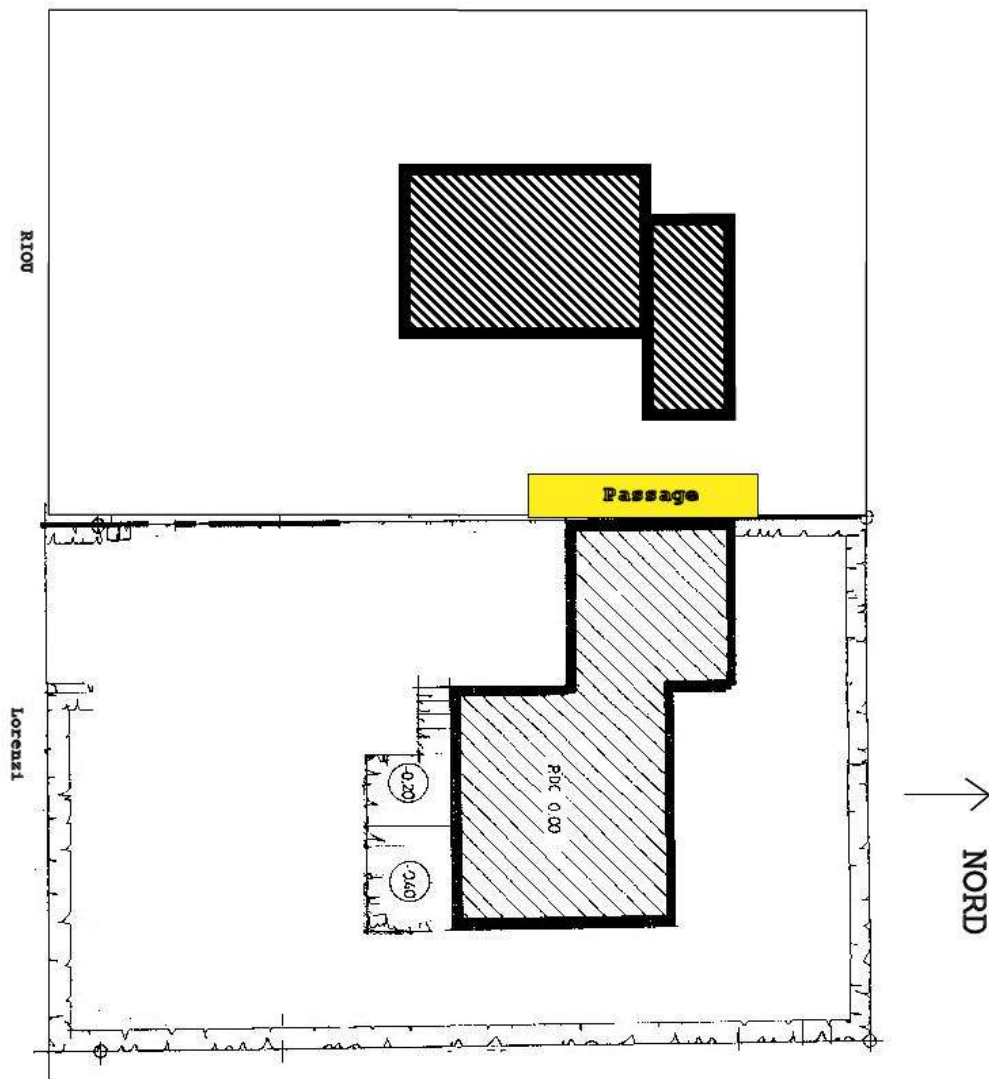
PS

Les travaux commenceront au plus tôt le 25/07/2005 et s'effectueront dans la limite des horaires définis par la réglementation du bruit de Crevin (disponible en mairie).

Fait à CREVIN Le

Je soussigné Mr Riou, 2 rue des Troenes a CREVIN,  
autorise  
n'autorise pas<sup>(1)</sup>

Mr et Mme Lorenzi, 1 rue des lilas à CREVIN, par le biais des entreprises et artisans qui doivent intervenir, à passer sur mon terrain dans le périmètre défini sur le plan ci dessous, pour la durée des travaux uniquement.



Mr Riou (lu et approuvé manuscrit)

(1) rayer la mention inutile