Image not found or type unknown

Perte ensoleillement suite construction

Par **AlbaVM**, le **14/10/2023** à **12:33**

Bonjour,

Nous sommes sur le point de construire une maison en pente forte, en haut d'une colline, au Sud et en hauteur par rapport aux maisons voisines qui sont en contrebas de notre terrain. De part la topographie de notre terrain nous n'avons pas beaucoup de choix ni d'emplacement de construction (16 mètres au plus proche du terrain voisin) et vu d'en bas elle peut paraître comme faisant 3 étages car garage encastré dans la pente pour surélever notre habitation et respecter au mieux les règles du PLU sur divers points.

Notre permis a été accepté mais les voisins nous font un recours gracieux, et leur principale motivation est la perte de vue (ils avaient vu sur notre terrain vierge avant qui leur faisant une colline)et d'ensoleillement (perte de 2h de soleil entre 10h et 12h de novembre à janvier).

Le problème est que le terrain étant en pente, la zone réellement constructible est limitée et n'importe quelle construction leur causerait un préjudice de vu et d'ensoleillement.

Nous hésitons donc à tout annuler par peur des procédures et en même temps nous avons fait au mieux au vu du terrain et du PLU pour que la construction soit la moins génante possible, nous osons donc espérer qu'au civil cette perte d'ensoleillement soit jugée comme non significative au vu des contraintes du terrain et du nombre d'heures limitées en durée et dans l'année.

Pouvez-vous nous conforter dans cette interprétation? Nous sommes dans un quartier résidentiel au coeur de la ville, nos voisins sont encerclés par les côtés et par le nord de maisons, dans une petite ville de 2000 habitants.

Merci beaucoup

Par **Visiteur**, le **14/10/2023** à **12:41**

Bonjour,

Avez-vous consulté un architecte pour votre projet ? Il peut vous rassurer.

Par **AlbaVM**, le **14/10/2023** à **12:58**

Nous avons un maitre d'oeuvre qui a pu calculer la perte d'ensoleillement grâce à un logiciel, c'est comme ça que nous avons su quel serait l'impact. On a voulu le montrer à nos futurs voisins qui pensent qu'on minimise le résultat alors que pas du tout, ils ont l'air assez procéduriers.

Par **Karpov11**, le **14/10/2023** à **13:44**

Bonjour,

J'observe qu'on vous a délivré un permis de construire conforme au PLU (c'est une lapalissade) et que vous disposez d'une mesure de la perte d'ensoleillement.

Vous évoquez un recours grâcieux (c'est bien ça ?): vos voisins ont donc saisi la mairie et non le tribunal administratif auquel cas c'eût été un recours contentieux (et si ça se trouve, le délai de recours contentieux est dépassé)

Cordialement

Par **AlbaVM**, le **14/10/2023** à **14:01**

Bonjour,

Merci de votre réponse. Oui le permis était délivré conforme au PLU et il y a eu un recours gracieux quelques jours avant la fin du délai (il y a 1 semaine maintenant).

En ce moment notre permis est de nouveau analysé de ce fait par les instructeurs. Etant donné qu'il respecte toutes les règles du PLU nous pensons qu'il sera de nouveau accordé. Ce qui nous fait peur c'est le tribunal civil pour trouble du voisinage, possible 5 ans après la construction avec comme motif la perte d'ensoleillement. Je ne trouve aucun texte ni aucune jurisprudence avec un cas comme le notre à savoir le terrain en pente au sud de la propriété voisine... et donc forcément une construction entraine une perte d'ensoleillement l'hiver quand le soleil est au plus bas. Notre maison étant assez compacte cette perte ne dure que 2h dans la journée.

Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **AlbaVM**, le **14/10/2023** à **14:07**

Oui nous savons que cela engendrera des frais pour eux mais au vu de leurs profils procédurier cela ne m'étonnerait pas qu'ils aient une protection juridique leur permettant de couvrir leur frais...

Par **Karpov11**, le **14/10/2023** à **14:27**

Rebonjour,

Voilà ce que je viens de trouver dans un article du Figaro (ça n'a aucune valeur juridique mais si ça peut vous rassurer):

La personne qui est, selon elle, victime d'une perte d'ensoleillement doit le prouver : une étude de perte d'ensoleillement doit donc être effectuée. Il est important de demander la réalisation d'une telle étude, d'une part avant le début des travaux et, d'autre part, à la fin des travaux, par constat d'un commissaire de justice (anciennement dénommé " huissier de justice "). Cette étude constitue la preuve du trouble anormal de voisinage et du préjudice subi.

Cordialement

Par **AlbaVM**, le **14/10/2023** à **15:02**

Oui en effet c'est ce que j'ai lu, mais je ne trouve rien me permettant de construire sereinement quant aux répercussions possibles sur le voisin malheureusement. La question est, est ce que la perte d'ensoleillement subie serait considérée comme acceptable au vu de la situation ou non...

Par **youris**, le **14/10/2023** à **15:51**

bonjoir,

dans le cas de trouble de vosinage suite à des constructions voisines, chaque cas est un cas d'espèce, les tribunaux indiquent qu'on n'est pas propriétaire de son environnement et le litige est différent en zone urbanisée ou pas.

voir ce lien : perte-ensoleillement

salutations

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés