



Nouvelle construction et droit à la lumière

Par **Christian08**, le **20/05/2011** à **10:26**

Ma mère de 85 ans est propriétaire de sa maison depuis plus de 50 ans. Un terrain perpendiculaire au sien au fond d' une impasse a été déclaré constructible il y a quelques années. Le propriétaire de ce terrain vient de déposer un permis de construire pour une maison. Bien que respectant la distance de construction de 3 mètres, il est évident à la vue de la configuration que la perte de lumière sur toute la façade sera importante.

Elle connaît son droit de faire opposition au permis de construire, mais quelle chance a-t-elle de faire modifier si ce n'est d'annuler le permis ?

Que dit la jurisprudence ?

Merci.

Par **fra**, le **20/05/2011** à **17:47**

Bonjour,

Dans la situation de votre mère, il est possible de tenter un recours contre le permis de construire, car elle doit subir une perte environnementale qui peut déboucher sur une perte de valeur de sa maison, [fluo]mais à ses risques et périls[/fluo].

En effet, si jurisprudence importante il y a, elle s'appuie toujours sur le cas d'espèce puisqu'ils sont tous différents, par définition.

Certaines contestations peuvent avoir pour origine une gêne matérielle, d'autres architecturale, etc....

En tout état de cause, vous ne pouvez pas contester ce document sans avoir, par devers vous, [fluo]de "sévères munitions"[/fluo], car en retour, si le Juge vous déboute, vous aurez à payer, outre les frais de procédure, [fluo]des dommages et intérêts au voisin, qui aura subi un préjudice, en ce sens que ses travaux auront été retardés.[/fluo]

Je vous conseille de vous rapprocher [fluo]d'un Géomètre Expert[/fluo], homme de terrain, qui pourra évaluer vos chances de succès ou d'échec.

Par **trennec**, le **02/06/2011** à **14:50**

Bonjour,

Concernant votre affaire, il faut distinguer le préjudice d'ensoleillement et les troubles de voisinage qui peuvent être invoqués exclusivement devant un juge judiciaire dans la

perspective d'une indemnisation et la légalité du permis de construire qui ne peut être contestée que devant le tribunal administratif, étant précisé que le juge administratif ne prendra absolument pas en considération la gêne engendrée par la construction pour se prononcer.

Le juge administratif va examiner la légalité du permis de construire au regard de la réglementation locale, qui prend la forme d'un Plan Local d'Urbanisme, et en considération des prescriptions contenues dans le code de l'urbanisme.

Un examen attentif du dossier de permis de construire sous toutes ses coutures est nécessaire pour diagnostiquer sa conformité ou non au règlement local. Les règles de distance par rapport aux limites séparatives que vous évoquez ne constituent qu'une des règles auxquelles le permis doit se conformer. Il en existe bien d'autres comme l'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols, la hauteur, le nombre de places de stationnement, etc. Je ne peux que vous conseiller de prendre votre temps pour examiner le dossier de permis de construire litigieux et de recourir, pour vous y aider, à un professionnel. Il existe, en effet, des délais à respecter ainsi que des actes de procédure préalables à accomplir qui sont un peu compliqués.

<http://www.scp-arents-trennec.com>