



Hauteur de construction en limite séparative

Par **marcus1206**, le **15/05/2019** à **10:14**

Bonjour,

Nous venons de construire une maison implantée a 3m de notre limite de propriété.

Sur la parcelle voisine une maison se construit sur notre limite commune et ce pan de maison s'élève a plus de 6m de haut.

Nous Avons des ouvertures de ce coté de maison donc notre baie vitrée de séjour est donc maintenant a 3m d'une muraille de parpaings de plus de 6m..

Vue gâchée, luminosité masquée.

J'ai consulté le PLU mais je ne trouve pas d'informations claires sur les hauteurs de construction. Seul le nombre de niveaux est évoqué.

La notion de H/2 est évoquée dans le PLU et dans le règlement du lotissement mais je ne sais pas si elle s'applique dans notre cas.

Je demande de l'aide !

<https://www.brest.fr/dessiner-un-urbanisme-equilibre/le-plan-local-d-urbanisme/consulter-le-plan-local-d-urbanisme-1746.hthtml>

Nous sommes en zone UH

Merci

Par **Bibi_retour**, le **15/05/2019** à **11:00**

Bonjour,

Il faut regarder dans les définitions, page 189 à 192 du PLU. RDC 5 m max, étages 3m par niveau.

En limite séparative le PLU limite la hauteur à "3 niveaux* sur un linéaire bâti (pignon/façade) de 17 m maximum, au-delà la construction* est limitée à 1 niveau*".

Par **marcus1206**, le **15/05/2019** à **11:27**

D'accord, je comprends donc que si ce pignon est inférieur ou égal à 17M de large il peut s'élever à 3 niveaux ?

Il n'y a aucune notion de nuisance visuelle des constructions déjà existantes ?

Je vous remercie pour votre réponse

Par **Lag0**, le **15/05/2019** à **11:36**

[citation]Sur la parcelle voisine une maison se construit sur notre limite commune[/citation]

Bonjour,

J'espère que vous vous êtes mal exprimé, parce que si la maison est construite **[s]sur [/s]**la limite, il y a un problème...

Par **marcus1206**, le **15/05/2019** à **11:41**

Lag0

J'ai dû mal m'exprimer, je ne connais pas bien les termes exacts mais je dirai **en** limite de propriété...[s][s]

Par **Bibi_retour**, le **15/05/2019** à **11:53**

1- oui

2- non, il s'agit là de droit privé que le PLU n'a pas à règlementer (ensoleillement, vue...)

Par **marcus1206**, le **15/05/2019** à **13:21**

et pour ma dernière chance, est-ce qu'un autre organisme ou règlement peut régir l'aspect de nuisance dont je parlais précédemment ou suis-je définitivement condamnée à subir cette construction ?

Par **goofyto8**, le 15/05/2019 à 16:01

bonjour,

[citation]Nous venons de construire une maison implantée à 3m de notre limite de propriété.

Nous avons des ouvertures de ce côté de maison donc notre baie vitrée de séjour est donc maintenant à 3m d'une muraille de parpaings

[/citation]

Ceci est incompréhensible sur le plan des règles d'urbanisme récentes.

Comment avez-vous pu ouvrir des fenêtres et une baie vitrée avec une distance de 3 mètres de la limite séparative avec la parcelle voisine ?

Même si l'antique Code Civil permet une distance de 1m90, ceci n'est plus valable pour les nouvelles constructions.

Les règles d'urbanisme "modernes" que doivent suivre la plupart des PLUs préconisent une distance minimale de 8 mètres, pour avoir droit à de telles ouvertures, avec la limite séparative d'un voisin.

Si vous aviez respecté les 8 mètres, vous ne vous plaindriez pas aujourd'hui qu'une nouvelle construction vous "bouche la vue" et vous prive d'ensoleillement.

Par **marcus1206**, le 15/05/2019 à 16:19

goofyto8,

Bonjour,

Je suis un particulier ayant simplement adopté les plans proposés par un maître d'œuvre et validé par un permis de construire je ne suis pas expert en droit de construction et d'urbanisme.

Je ne suis pas la seule dans ce cas, de nombreuses constructions aux alentours ont des ouvertures à moins de 3m de leur limite séparative.

Je viens ici chercher conseil et solution s'il y en a une, je ne viens pas me faire réprimander.
Merci

Par **Bibi_retour**, le 15/05/2019 à 16:31

La plupart des PLUs, mais pas tous !

Notre ami a de la chance puisque ce règlement est très permissif : $L=H/2$ avec un minimum

de 2,5m, sans distinction de façade aveugle ou non.

Ceci dit, une implantation plus éloignée de la limite, 8m par exemple, vous aurait évité ce désagrément.

Vous pouvez saisir le tribunal de grande instance si le projet du voisin génère des troubles excessif de perte d'ensoleillement. Mais vos relations en pâtiront...

Par **Lag0**, le **15/05/2019** à **16:33**

Bonjour goofyto8,

[citation]Même si l'antique Code Civil permet une distance de 1m90, ceci n'est plus valable pour les nouvelles constructions.

Les règles d'urbanisme "modernes" que doivent suivre la plupart des PLUs préconisent une distance minimale de 8 mètres, pour avoir droit à de telles ouvertures, avec la limite séparative d'un voisin. [/citation]

Je ne pense pas que, comme vous le dites, "la plupart des PLUs préconisent une distance minimale de 8 mètres"...

Par exemple, le PLU en vigueur chez moi ne donne pas une distance absolue, mais une distance en fonction de la hauteur de la vue, la distance de la vue avec la limite doit être au minimum égale à l'altitude du point le plus haut de la vue. Les fenêtres d'un rez-de-chaussée sont rarement à 8 mètres de haut...

Et je connais pas mal de PLU qui ont la même définition.

<https://www.casimages.com/i/19051504335724200416238689.jpg.html>

Par **goofyto8**, le **15/05/2019** à **17:21**

[citation]Je suis un particulier ayant simplement adopté les plans proposés par un maître d'œuvre et validé par un permis de construire je ne suis pas expert en droit de construction et d'urbanisme.

[/citation]

Permettez moi de vous dire que vous avez été mal conseillé.

Quand on ouvre une baie vitrée à 3 mètres de la limite séparative d'une parcelle voisine, on doit prévoir l'avenir. Surtout si l'avenir, c'est un mur de 6 mètres de haut qui vous bouche la vue et vous prive d'ensoleillement.

Les municipalités qui laissent pratiquer des ouvertures à moins de 8 mètres d'une limite séparative sont des irresponsables. A cause d'eux, des centaines de cas comme vous se retrouvent piégés avec des problèmes de troubles de voisinage lors de l'élévation d'une construction sur une parcelle voisine.

Vous n'avez plus qu'un seul recours

Aller devant le tribunal de grande instance en assignant votre voisin pour troubles anormaux du voisinage (perte d'ensoleillement, vue obscurcie dans pièce principale, perte de valeur vénale de votre bien suite à la nouvelle construction)

Le tribunal ne pourra pas ordonner la démolition de la construction voisine qui est licite; mais,

éventuellement, condamnera le voisin à vous indemniser.

Par **goofyto8**, le **15/05/2019** à **17:26**

[citation]le PLU en vigueur chez moi ne donne pas une distance absolue, mais une distance en fonction de la hauteur de la vue, la distance de la vue avec la limite doit être au minimum égale à l'altitude du point le plus haut de la vue. [/citation]

c'est idiot car si c'est un immeuble de 4 étages (16 mètres de hauteur) qui se construit , la distance devra être calculée sur les fenêtres du 4 ème étage. Donc le constructeurs devra laisser un prospect de 13 ou 14 mètres au lieu de 8 mètres (largement suffisants).

[citation]Notre ami a de la chance puisque ce règlement est très permissif [/citation]
Bien au contraire, les PLUs trop permissifs entraînent des conflits et des ennuis.

Par **Lag0**, le **15/05/2019** à **21:26**

[citation]c'est idiot [/citation]

Non, je ne trouve pas, car plus une fenêtre est placée en hauteur, plus la vue est profonde et impossible à contrôler par des brise-vues par exemple.

Il me semble donc normal que le retrait demandé pour une fenêtre au 4ème étage soit plus important qu'un rez-de-chaussée.

De plus, cela permet de construire sur des parcelles plus petites, en limitant la hauteur des constructions. Les parcelles ne permettent pas toujours d'avoir une distance de 8 mètres avec toutes les limites séparatives.

Ne pas oublier que la tendance est justement d'autoriser de plus en plus les constructions sur des petites parcelles devant la pénurie de terrains dans nos villes.

Par **marcus1206**, le **15/05/2019** à **21:53**

Bon je constate que je suis sans doute dans une impasse.

Je n'assignerai pas mes futurs voisins au tribunal s'ils sont dans leurs droits.

J'ai effectivement été mal conseillée par ces professionnels à qui on confie le projet d'une vie.

Je vais tout de même prendre rendez-vous avec le service urbanisme de ma commune histoire de terminer mes démarches

Par **Bibi_retour**, le **16/05/2019** à **08:50**

Et assurez vous que le permis de construire est conforme et que les travaux seront

conformes au permis.

Par **marcus1206**, le **16/05/2019** à **09:34**

oui c'est ce qui m'a été conseillé, je dois me rendre en mairie pour consulter le permis de construire.

Je vous remercie tous pour vos réponses précises et rapides qui m'ont permis d'y voir plus clair.

Par **goofyto8**, le **16/05/2019** à **16:04**

bonjour,

[citation]Ne pas oublier que la tendance est justement d'autoriser de plus en plus les constructions sur des petites parcelles devant la pénurie de terrains dans nos villes.
[/citation]

C'est même davantage qu'une tendance, c'est une nouvelle loi.

Il est désormais interdit, dans tous les PLUs, d'exiger une surface de terrain minimale pour construire ou de fixer un COS.