



Toiture terrasse et voisin

Par **esperanto**, le **07/10/2009 à 18:42**

Bonjour,rrnrJ'ai construis dans un lotissement en ville une maison de 12m de façade avec toiture terrasse accessible avec 2 pignons en limite séparatives. L haut de l'édicule est à 8m90 et le garde corps à 8m. Un balcon en façade arrière de 12 m de large sans retour de 60cm. La hauteur maximale autorisée est de 10m50.rnrnAprès 5 mois du début de la construction, un des voisins de pignon c'est plaint pour nuisance (perte d'ensoleillement lès midi sur son jardin) et pour distances incorrectes sur les vues obliques et droites. Or la maison du voisin fait aussi de l'ombre à mon jardin le matin.rnrnLe voisin s'est aussi opposé à la construction d'un sortie de service de mon s/sol vers mon jardin (escalier en béton avec mur de soutènement en limite de séparative et chevauchant sur 2m sur le pignon du voisin). Sa maison étant construite sur un vide sanitaire de 60 cm.rn rnOn n'a déposé un permis de modificatif pour prévoir les retours de 60cm sur les 2 extrimités du balcon ainsi que le réhaussement à 1m90 du mur garde corps de la toiture terrasse.rnrnOr entre temps le voisin a menacer la mairie de porter l'affaire en justice si on lui accorde pas une compensation financière. rnrnLa mairie n'a pas donné une suite favorable au voisin et ne m'a pas é le permis modificatif "sous prétexte" que le voisin n'attends que cela pour profiter de nouveau du délai de 2 mois pour contester même le permis initial.rnrnLe voisin a engagé une procédure en référé présenté un vendredi à 18h15 pour mercredi suivant (heureusement je ne suis pas parti en vacance) voisin a été débouté et condamné au dépens. Il fait maintenant appelll souhaite maintenant annuler mon permis de construire et faire démolir ma maison.rn rnIl prend régulièrement des photos de ma maison alors qu'il ne s'est pas soucié de sa gouttière et ses tuiles qui débordent sur mon terrain. Il s'interresse à tout pour chercher un détail, un écart pour porter plainternrnIl essaie de ma freiner pour ne pas finir ma construction et terminer les modifications qui imposent pour le respect des distances sur les vues.rnrnJ'ai rajouté récemment les retours de 60cm (40+20mur)sur les 2 extrémités du balcon. Quant à la toiture terrasse on peut le cas échéant sacrifier 2 bandes de 1m90 (1m70+20cm) sur les 2 pignons.rnrnLa sortie de garage a été construite sur le pignon opposé du voisin sur un lot où il n y a pas encore de permis affiché.

La mairie m'a verbalement dit qu'elle accepterait cette modification pour éviter un bras de fer avec le voisin. ?

Par **aie mac**, le **07/10/2009 à 21:32**

bonjour
cet exposé est la suite de celui-ci, où je vous ai
répondu : http://www.experatoo.com/urbanisme-construction/toiture-terrasse-limite-separative_52397_1.htm
quelle est maintenant votre question?

Par **esperanto**, le **07/10/2009 à 23:01**

Bonsoir
La mairie ne veut pas m'accorder de permis modificatif "sous prétexte" de ne pas offrir au voisin un nouveau délai de recours de 2 mois pour attaquer le permis. La mairie me dit que dans mon cas seul le permis initial est inattaquable. Le voisin me pousse à faire des modifications et tente de me freiner dans l'achèvement de ma construction pour faire valoir diverses troubles et tenter d'annuler mon permis.
Au début demandé une compensation financière de la mairie pour dépréciation de son bien en faisant valoir diverses troubles (manque d'ensoleillement, distances sur les vues insuffisantes, ...).
La mairie l'a débouté d'autant plus que sa demande a été faite 5 mois après le début des travaux.
En suite, il m'a demandé de lui verser au minimum 35000 euros et de faire les modifications qu'il va me dicter. Il m'a mis en contact avec son avocat qui m'a menacé que si je ne me plie pas à leur exigence ils finiront pas obtenir la destruction de la maison (la maison est hors d'eau mais pas encore hors d'air, il me reste quelques travaux extérieurs : terrasse d'entrée et terrasse sur le jardin).
Au début de moi d'Aout, il m'a assigné en référé pour trouble de voisinage et vues gênantes défaut d'alignement sur la rue, obtention abusive d'un permis ... alors que je n'ai pas achevé ma construction. Il menace les artisans et les harcèle pour qu'ils ne travaillent pas chez moi.
Il a été débouté et condamné au dépens. Mais il fait appel et continue à chercher des défauts et détails pour attaquer mon permis. Alors qu'il ne sait pas soucier que sa maison me fait aussi de l'ombre le matin et que ses gouttières et tuiles débordent nettement sur mon terrain.
L'architecte du lotissement m'a adressé les articles de loi auxquels je dois me conformer dans le litige avec le voisin.
Pour la toiture terrasse, il y a deux solutions : réhausser le mur garde corps de 1m50 à 1m90 sachant que j'ai encore une réserve de 2m50 en hauteur ou bien sacrifier zones de 1m90 pour en faire des zones végétales ou inexploitable. La première solution nécessite un réhaussement de 40cm mais le voisin peut rebondir dessus.
Pour le balcon, il faut un retour de 60cm à chaque extrémité pour éviter les vues obliques. J'ai réalisé ces retours en rajoutant 40 cm au 20 cm des murs.
Est-ce autorisé sans permis modificatif ?
Le voisin s'est aussi opposé à une sortie de service vers le jardin de mon sous-sol vers l'arrière de ma maison prévue sur la limite séparative du voisin et chevauchant sur 2m sur son pignon (sa maison est édifiée sur vide sanitaire de 60cm).
J'ai été contraint de déplacer cette sortie sur l'autre limite séparative libre. Mais le voisin a signalé à la mairie que ma sortie est non conforme mais s'oppose à la réaliser où elle était prévue en menaçant celui qui creuse à côté de sa maison.
La mairie m'a dit verbalement qu'elle ne m'en tiendrait pas rigueur pour éviter les foudres du voisin mais je n'ai pas d'autorisation officielle.
Quel risque je peux encourir. Quelle solution pour régulariser ma situation sachant que la mairie m'a refusé aussi un permis de régularisation pour les mêmes raisons : ne pas accorder un délai de recours au voisin qui n'attend que cela.
Salutations