

## Objet: chat gpt : s'opposer à un projet d'urbanisme

Tu peux t'y opposer, mais seulement dans un cadre très précis. En gros, tu n'as pas un “droit de veto”, tu as un **droit de recours** si le projet ne respecte pas les règles (urbanisme, voisinage, servitudes...).

Je te détaille ce que tu peux faire, étape par étape, comme si on préparait ton dossier ensemble.

---

### 1. Savoir où en est le projet

1. Va à la mairie (**service urbanisme**) et demande :

- s'il existe déjà un **permis de construire** déposé ou accordé pour le garage ;
- ou si pour l'instant il n'y a qu'un projet en discussion.

2. Si un permis est **déjà accordé**, tu devrais voir :

- un **panneau d'affichage** sur le terrain, visible depuis la rue, d'au moins 80 x 80 cm, avec :
  - nom du bénéficiaire,
  - nature du projet (immeuble d'habitation...),
  - surface du terrain,
  - adresse de la mairie où consulter le dossier,
  - mention du **délai de recours de 2 mois** pour les tiers. ([Service Public](#))

👉 À partir du **1er jour où ce panneau est affiché régulièrement pendant 2 mois**, les voisins ont un délai de **2 mois** pour contester. ([Légifrance](#))

3. S'il n'y a pas encore de permis, tu es dans la phase “avant autorisation”, ce qui te permet surtout :

- d'écrire au maire pour donner ton avis,
  - de discuter avec le propriétaire / promoteur pour essayer de faire adapter le projet.
- 

### 2. Vérifier concrètement le projet

Toujours à la mairie, demande à **consulter le dossier de permis de construire** (c'est public) :

- plans de masse : où sera implanté l'immeuble par rapport à ta maison ;
- plans de façades : **hauteur**, nombre d'étages, ouvertures donnant chez toi ;
- notice explicative ;
- zonage et règles du **PLU** (Plan local d'urbanisme).

Profite-en pour demander au service urbanisme :

- la **hauteur maximale autorisée** dans la zone,

- les **reculs obligatoires** par rapport aux limites séparatives (si le mur est à 2 m, c'est peut-être autorisé, mais ça dépend du PLU),
  - si le secteur impose des contraintes particulières (façades, gabarit, stationnement, etc.).
- 

### 3. Dans quels cas tu peux légalement t'opposer

Pour pouvoir faire un recours, il faut que tu aies un “**intérêt à agir**” au sens de l’article L.600-1-2 du code de l’urbanisme : la construction doit **affecter directement** tes conditions d’occupation, d’utilisation ou de jouissance de ton bien (perte d’ensoleillement, vis-à-vis, perte d’intimité, nuisances importantes...). ([Légifrance](#))

Comme tu es **voisin immédiat à 2 m**, avec un immeuble de plusieurs étages, tu es typiquement dans la catégorie des personnes qui peuvent avoir intérêt à agir... à condition de le démontrer (photos, études d’ombre, etc.).

Mais attention :

- tu ne peux pas attaquer juste parce que “tu n’aimes pas le projet” ;
  - il faut viser des **illégalités** du permis (non-respect du PLU, stationnement insuffisant, hauteur interdite, etc.).
- 

## 4. Les deux types de recours possibles

### 4.1. Recours gracieux (auprès du maire)

- **Délai** : dans les **2 mois** suivant le 1er jour d’affichage régulier du permis sur le terrain. ([Algar](#))
- Tu envoies une **lettre recommandée avec AR** au maire, en demandant le **retrait** du permis parce qu’il serait illégal (arguments précis).
- Tu dois aussi **notifier ce recours** au bénéficiaire du permis (promoteur / propriétaire), par recommandé AR, dans les **15 jours** après ton recours, sinon ton éventuel futur recours au tribunal sera irrecevable. ([Légifrance](#))

Effet important :

- le recours gracieux **interrompt / proroge** le délai pour saisir le tribunal administratif : un nouveau délai de 2 mois repart à compter de la réponse (ou du silence au bout de 2 mois). ([Algar](#))

### 4.2. Recours contentieux (tribunal administratif)

- Tu peux soit saisir **directement** le tribunal administratif dans les 2 mois, soit le saisir après un recours gracieux rejeté.
- Là, il est vraiment **très conseillé** de passer par un **avocat en droit de l’urbanisme**, car :
  - il faut soulever de vrais moyens juridiques (PLU, règles de forme, erreurs, etc.) ; ([Cabinet Urbanista Avocat](#))

- les conditions de recevabilité sont strictes (délais, notification au bénéficiaire et à l'auteur de la décision, intérêt à agir).

À savoir : si ton recours est considéré comme **abusif** (juste pour bloquer le projet sans motif sérieux), tu peux théoriquement être condamné à des dommages et intérêts, même si en pratique c'est encore relativement rare. ([lgp-avocats.fr](http://lgp-avocats.fr))

---

## 5. Les arguments qui peuvent être efficaces

Quelques exemples de points à vérifier avec un pro ou en regardant le PLU :

### 1. Hauteur / volume

- L'immeuble respecte-t-il la **hauteur maximale** autorisée dans la zone (souvent exprimée en mètres ou en nombre de niveaux) ?

### 2. Implantation par rapport aux limites

- Le fait de construire à 2 m (ou en limite) est-il autorisé par le PLU dans cette zone ?
- Certains PLU imposent une distance minimale aux limites ou des règles de “prospect” ( $H \leq X$  m en fonction du recul, etc.).

### 3. Vues directes sur ta propriété

- Les fenêtres, balcons, terrasses donnant **directement chez toi** doivent respecter les distances du code civil :
  - **1,90 m** minimum pour une vue directe (“vue droite”),
  - **0,60 m** minimum pour une vue oblique. ([Périé Architecte](#))
- Si ces distances ne sont pas respectées, tu peux agir (plutôt devant le **tribunal judiciaire**) pour faire supprimer ou modifier les ouvertures, même si le permis a été accordé.

### 4. Trouble anormal de voisinage

- Un immeuble très proche et très haut peut, dans certains cas, être considéré comme un **trouble anormal** (perte anormale d'ensoleillement, vis-à-vis extrême...).
- C'est du droit civil (tribunal judiciaire), souvent sur la base d'expertises.

### 5. Stationnement, accès, circulation

- Le projet respecte-t-il les obligations de **places de parking**, d'accès pompiers, etc., prévues par le PLU ou d'autres textes ? ([Cabinet Urbanista Avocat](#))

Plus tu as de **points précis et objectifs**, plus ton recours sera sérieux.

---

## 6. Aide gratuite avant de te lancer

Avant d'attaquer, je te conseille vraiment de :

1. Contacter l'**ADIL** de ton département (Agence départementale d'information sur le logement) :
    - conseils **gratuits, neutres** sur l'urbanisme, les servitudes, les conflits de voisinage. ([ANIL](#))
  2. Si le projet te paraît vraiment problématique :
    - prendre **rendez-vous avec un avocat en droit de l'urbanisme** avec :
      - les plans du permis,
      - le PLU de la commune,
      - des photos de ta maison et du mur à 2 m,
      - des notes sur les ombres, la vue, etc.
- 

### **Concrètement, ce que tu peux faire dès maintenant**

1. Aller à la **mairie** → vérifier si le permis est déposé / accordé / affiché.
2. **Photographier le panneau** (s'il existe) avec la date visible (journal du jour, capture horodatée, etc.).
3. Demander à **consulter et photocopier** le dossier complet.
4. Appeler l'**ADIL** de ton département pour un premier avis avec ces documents.
5. Si le délai de 2 mois court encore et que des irrégularités apparaissent, envisager un **recours gracieux** (puis éventuellement contentieux) avec l'aide d'un avocat.