



Permis de construire, délais et recours, petit rappel des notions,

publié le **06/03/2015**, vu **93234 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Qu'est ce qu'un permis de construire, quels sont les recours, les délais et le formalisme qui va de pair? petit rappel des notions,

Qu'est-ce qu'un permis de construire ?

Toute personne souhaitant édifier une construction d'une certaine importance doit solliciter un permis de construire auprès de l'administration.

Cette démarche est destinée à vérifier que le projet est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme.

A l'issue d'un délai d'instruction de 2 ou 3 mois (avec majoration possible des délais dans des cas bien particuliers comme par exemple la création d'un établissement recevant du public (ERP)), le demandeur aussi appelé "Pétitionnaire" obtient une autorisation expresse (avec production d'un arrêté favorable par l'autorité compétente) ou tacite.

Cette autorisation et les droits à bâtir qui s'y rattachent peuvent être contestés par toute personne physique ou morale, à partir du moment où elle a un intérêt personnel à agir.

Ainsi, le contestataire doit être directement lésé par la construction à venir : perte de vue, de jour, non-respect du Plan Local d'Urbanisme ou du Plan d'Occupation des Sols de la commune...

Délai et voies de recours :

Tous les préjudices liés à l'obtention d'un permis de construire ne sont pas du ressort du TA, en effet, les pertes de vue, de jours entre autres, bien que consécutives à la délivrance d'un PC seront jugées par le TGI.

Il y a plusieurs recours possibles à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme :

1. Recours gracieux :

Pour former un recours auprès de l'Administration, aucune forme particulière n'est exigée. Il suffit d'adresser à la personne qui a délivré le permis (le maire) une lettre recommandée dans laquelle sont expliquées les raisons pour lesquelles le requérant estime que le permis de construire délivré ne respecte pas la réglementation d'urbanisme applicable.

Il doit être également précisé **clairement, dans ce courrier**, que son auteur demande le retrait du permis de construire en cause.

Afin de suspendre des délais contentieux, la notification du recours doit être envoyée :

- A l'auteur de la décision:

L'autorité ayant accordé le permis de construire doit alors se prononcer en faveur du retrait ou de la continuité. La non-réponse de l'administration au bout de 2 mois à compter de la date de réception de la demande de recours contre le permis de construire, équivaut à un refus du recours et à la continuité de la construction.

- Au titulaire de l'autorisation:

Cette notification doit intervenir dans un délai de **quinze jours francs à compter du dépôt du recours**. Elle est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. (art R600-1 du CU).

2. Recours contentieux :

Comme pour le recours gracieux, on dispose d'un délai de 2 mois à partir de la date d'affichage du permis de construire sur le terrain concerné pour le contester.

Cet affichage respectera certaines contraintes de forme.

Il doit :

- Etre visible et lisible depuis la voie publique. (Article R 424-15 du code de l'urbanisme).
- Prendre la forme d'un panneau rectangulaire d'au moins 80 cm de côté. (A.424-16 du code de l'urbanisme) Ce panneau indique dans tous les cas: le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire ; la date et le numéro du permis ; la nature du projet ; la superficie du terrain ; l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.
- Mentionner également l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis (R 424-15 du code de l'urbanisme).

Si l'affichage est inexistant ou incomplet, le délai de recours contentieux n'est pas opposable aux tiers.

- Le recours contentieux peut intervenir soit :
- **Avant le recours administratif**, bien que le tribunal puisse demander au contestataire d'utiliser d'abord la voie administrative ;
- Dans les 2 mois suivant le rejet express ou tacite du recours gracieux par l'administration qui a délivrée l'autorisation contestée. ;

Comme pour le recours gracieux, lors de la saisine du TA, il est nécessaire d'adresser une lettre recommandée avec accusé de réception à la fois au titulaire du permis de construire et à la personne ayant accordé ledit permis, **sous les 15 jours** suivants la date du dépôt de recours au tribunal.

Les éléments constitutifs du dossier de recours contentieux :

- Copie de l'acte de propriété du terrain en cas d'empiètement ;

- Copie du PLU ou du POS en cas de non-conformité avec les réglementations d'urbanisme ;
- Copie du récépissé de dépôt de demande de permis de construire en cas de dossier incomplet ;

Explication sur les troubles causés par la construction