Image not found or type unknown

Comment contester un permis de construire ?

Fiche pratique publié le **30/01/2021**, vu **2108 fois**, Auteur : Laurent Bidault

Retour sur les conditions dans lesquelles un permis de construire peut être contesté, notamment par un voisin de l'opération de construction.

- **Le permis de construire**

Tout d'abord, il faut rappeler que le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée en principe par la commune du lieu dans lequel est située l'opération de travaux.

Cette autorisation doit naturellement être obtenue avant le commencement des travaux, sauf à ce que ceux-ci soient illégaux.

Le permis de construire est obligatoire dans un certain nombre de cas énumérés par le Code de l'urbanisme.

Principalement, on peut souligner que l'obtention d'un permis de construire est par principe obligatoire pour la réalisation d'une construction nouvelle, bien que plusieurs exceptions soient prévues concernant les constructions modulables, de faible importance ou encore pour le mobilier urbain

L'obtention d'un permis de construire peut également être obligatoire pour des travaux réalisés sur une construction existante.

Par exemple, les travaux qui vont modifier la structure porteuse ou la façade d'un bâtiment doivent faire l'objet d'un permis de construire. Il en va de même en particulier de la construction d'une véranda d'une surface supérieure à 40m2 ou d'une piscine non-couverte de plus de 10m2.

Dans les autres cas, une déclaration préalable de travaux - à effectuer également auprès de la mairie - peut être suffisante.

Avant tout projet, il convient donc d'être vigilant aux caractéristiques du projet, son implantation et les règles liées à celui-ci.

Notons qu'un permis de construire peut être modifié - de façon nécessairement limitée - par l'intermédiaire d'un permis de construire modificatif.

- **Afficher le permis de construire : une formalité essentielle qui fait courrir le délai de contestation**

Lorsqu'il obtient son permis de construire, le titulaire a l'obligation de procéder à son affichage (Articles A.424-15 et suivants Code de l'urbanisme).

Une telle formalité, outre qu'elle est obligatoire, est essentielle : non seulement elle va permettre aux riverains et voisins d'avoir connaissance de l'opération de travaux, mais elle va permettre de faire démarrer le délai de contestation éventuelle du permis de construire.

En effet, le délai de recours de contestation à l'encontre du permis de construire (ou de la déclaration préalable de travaux d'ailleurs) est de **2 mois**, et ce délai ne commence à courir qu'à partir du premier jour d'affichage du permis de construire.

Il faut donc être vigilant à ce que cet affichage soit régulier ; il ne suffit pas d'apposer un panneau en façade du terrain ou de la construction concernée.

Ainsi, le panneau doit être de forme rectangulaire et d'une dimension minimale de 80 cm par 120 cm.

Il doit impérativement être lisible depuis la voie publique et/ou depuis les espaces ouverts au public, et cela pendant toute la durée de l'opération de chantier.

Le panneau doit enfin préciser un certain nombre d'informations telles que particulièrement le nom du propriétaire du terrain ou de la construction existante, le nom de la société chargée des travaux, le nom de l'éventuel architecte, la date de délivrance du permis, l'adresse de la mairie où le permis peut être consulté, voire encore la nature des travaux.

Si ces formalités ne sont pas respectées, il pourrait être considéré que le délai de contestation du permis de construire n'a pas commencé à courir...

En particulier, en l'absence d'affichage, le permis de construire peut être contesté pendant toute la durée des travaux, jusqu'à un délai de 6 mois après leur achèvement.

- **Quels sont les différents recours à l'encontre d'un permis de construire ?**

Il faut être extrêmement vigilant aux délais de recours de **2 mois** - qui commence à courir à compter de l'affichage du permis de construire - ; passé ce délai, il n'est plus possible de le contester (Voir également nos explications sur le recours contre un permis de construire).

Le tiers à un permis de construire - généralement un voisin ou un riverain, voire une association de défense de l'environnement par exemple - peut contester de deux façons un permis de construire : ***soit*** auprès du maire puis éventuellement du tribunal administratif ; ***soit*** directement auprès du tribunal administratif.

Premier cas de figure : Le recours gracieux auprès du maire puis le recours contentieux devant le tribunal administratif

Le permis de construire peut tout d'abord être contesté, via un recours gracieux sollicitant le retrait du permis, auprès du maire de la commune qui a accordé le permis de construire.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Comme indiqué, ce recours doit être formé dans un délai de **2 mois** suivant la date d'affichage du permis de construire. Il doit être adressé à la mairie.

Il faut être attentif au fait que le requérant a l'obligation d'informer le titulaire du permis de construire de son recours, gracieux, dans un délai de **15 jours** à partir de la date de dépôt du recours.

Le maire disposera alors d'un délai de **2 mois** pour répondre à cette demande de retrait : il pourra alors soir faire droit à la demande, soit refuser cette demande, expressément ou implicitement (en l'absence de réponse dans ce délai).

A compter de la date de ce refus , qu'il soit explicite ou implicite, le requérant dispose d'un délai de **2 mois** pour saisir le tribunal administratif, afin de contester la décision du maire et le permis de construire.

Il faut être attentif au fait que le requérant a l'obligation d'informer le titulaire du permis de construire de son recours, gracieux, dans un délai de 15 jours à partir de la date de dépôt de son recours.

Second cas de figure : Le recours contentieux devant le tribunal administratif

Le permis de construire peut également être directement attaqué devant le tribunal administratif, via un recours contentieux aux termes duquel il est sollicité du juge l'annulation du permis.

Ici-encore, le délai de recours est de **2 mois** suivant la date d'affichage du permis de construire.

De la même façon, le requérant devra informer le titulaire du permis de construire de son recours, dans un délai de **15 jours** à partir de la date de dépôt de son recours.

Il est important enfin de noter que si une action a été engagée devant le tribunal administratif, le juge des référés auprès de ce dernier pourrait être saisi afin d'empêcher le commencement des travaux, puisque le recours contre un permis de construire n'est en soi pas suspensif.

- **Quels arguments opposés pour contester un permis de construire ?**

Le tiers (voisin, riverain, association) qui veut contester un permis de construire ne pourra critiquer la régularité du permis qu'au regard des règles d'urbanisme applicables dans sa commune et au projet autorisé : méconnaissance des règles du plan local d'urbanisme, hauteur de la construction non réglementaire, absence de création de place de parking ou des règles en matière d'espaces verts…

L'analyse combinée du permis de construire et des règles d'urbanisme permettra d'apprécier la régularité du permis.

En revanche, le tiers ne peut contester un permis de construire au motif uniquement que la future construction lui causera un préjudice de vue ou une perte d'ensoleillement : la contestation doit donc se faire principalement au regard des règles d'urbanisme.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Retrouvez plus d’informations sur ce sujet sur notre page dédiée au permis de construire.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés