Image not found or type unknown

Quelques astuces pour attaquer un permis de construire

publié le **04/06/2018**, vu **2415 fois**, Auteur : SCP Arents-Trennec avocats

La rédaction d'un recours contre un permis de construire est devenu un véritable parcours du combattant. Nous présentons quelques astuces pour triompher de ces obstacles.

Dès que tulipes et crocus fleurissent au jardin, apparaissent concomitamment des tiges-supports moins délicates, ce sont celles des panneaux de permis de construire qui annoncent pour sa propriété un avenir moins idyllique.

La perspective de perdre ses vues ou son ensoleillement justifie alors une démarche auprès de la mairie pour s'enquérir des projets de son voisin.

Pour ceux qui entendent contester un permis de construire, il existe quelques pièges à éviter et que nous nous permettons de signaler.

I En premier lieu, la copie de l'intégralité du dossier de permis de construire ne peut être obtenue à n'importe quel moment.

Si votre voisin s'est aimablement ouvert, avec un brin de fierté, de son projet, inutile de vous précipiter au service urbanisme pour obtenir les plans. Ce serait prématuré.

Les documents administratifs, au nombre desquels figurent les pièces du dossier de permis de construire, ne sont juridiquement communicables qu'une fois qu'ils sont achevés et la procédure instruite. En matière d'urbanisme, le processus d'instruction s'achève par la notification de l'arrêté du maire au pétitionnaire.

Ce n'est donc qu'à compter de la décision d'octroi du permis de construire que l'on sera en mesure de prendre connaissance de l'ensemble des pièces du projet.

II Une fois les pièces du dossier étalées au grand jour sur la table de la salle à manger, l'étude de la légalité de l'autorisation procède de la comparaison entre les plans et les renseignements sur les caractéristiques du projet avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Pour connaître la réglementation locale applicable il convient de se renseigner sur la zone du territoire communal sur laquelle est implantée l'assiette du projet.

En effet, les règles d'urbanisme se trouvent insérées dans un document appelé Plan Local d'Urbanisme (PLU) lequel est découpé en zones ayant chacune sa réglementation propre.

Attention cependant, le permis n'est pas seulement soumis au respect des règles locales il doit également respecter des règles nationales qui figurent dans le Règlement National d'Urbanisme que l'on trouve dans le code de l'urbanisme.

Deux types de règlementation sont donc à identifier et à vérifier.

III Si vous avez détecté un vice dans le permis de construire délivré, il convient alors d'engager les démarches pour obtenir l'annulation de la décision prise par le maire.

Le recours administratif gracieux auprès de l'autorité municipale semble l'initiative la plus naturelle. Elle n'est cependant pas sans danger.

Le recours doit être adressé sous la forme d'une lettre recommandée avec avis de réception à la mairie dans un délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain du voisin. De plus, la copie intégrale de ce recours administratif gracieux doit aussi être transmis au voisin bénéficiaire du permis, ce, dans un délai de quinze jours de la réception par la mairie de votre recours administratif gracieux.

Pratiquement, il est conseillé d'adresser les deux plis le même jour pour ne pas risquer de se tromper dans les dates.

L'échec du recours gracieux pourra se manifester de deux manières : soit le maire ou son adjoint vous adressera une lettre rejetant expressément les griefs exprimés dans le recours, soit l'autorité municipale conservera un silence source pour vous d'une angoisse bien compréhensible.

Il y a lieu ici d'éclairer l'auteur du recours sur la valeur de ce silence. Il n'est pas nécessairement le signe d'une attitude dédaigneuse du maire à l'égard du requérant, mais, plus banalement, il porte en lui une signification juridique : le silence de deux mois qui suit un recours administratif vaut, dans le contentieux de l'urbanisme, rejet de la demande.

Non seulement ce silence équivaut à une décision mais encore, il déclenche à son tour un nouveau délai de deux mois pendant lequel le tribunal administratif pourra être saisi.

Dans l'hypothèse où la mauvaise nouvelle d'un rejet de votre démarche vous est parvenue sous la forme d'un courrier de la municipalité, vous disposez également d'un délai de deux mois, à compter de cette réponse pour saisir le tribunal administratif.

Si vous vous lancez en solitaire dans la contestation du permis devant le tribunal administratif, d'autres écueils sont à éviter.

Nous nous bornerons à signaler ceux qui ont trait à la recevabilité qui conditionne l'examen du fond du dossier par le tribunal.

IV La procédure étant écrite, la requête doit indiquer clairement les moyens qui soutiennent le recours et surtout elle doit se conclure par l'indication expresse que l'on demande au tribunal l'annulation du permis de construire.

Sans conclusion clairement exprimée, le juge administratif peut en effet considérer qu'il n'est pas saisi d'un véritable recours, ce qui, avouons-le, après tant de travail, serait quelque peu frustrant.

V Le bénéficiaire devant absolument savoir si son permis a acquis un caractère définitif, la loi oblige le requérant à lui notifier une copie recours contentieux dans un délai de quinze jours à compter de la réception de ce recours par le tribunal.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cette formalité n’est pas à négliger puisqu’elle conditionne la recevabilité du recours contentieux. C’est-à-dire que son omission obligera le juge à rejeter votre requête, quels que soient par ailleurs les mérites de vos arguments.

VI Un autre point important consistera à justifier devant le juge l’intérêt vous donnant qualité à agir contre le permis de votre voisin.

Le déficit de logements a conduit le gouvernement et le législateur à multiplier les obstacles de nature à dissuader les citoyens de contester les permis de construire.

Au nombre de ces obstacles figure désormais l’obligation de justifier les motifs de son recours.

Pratiquement, il convient de produire au tribunal son acte de propriété ou une attestation notariale pour attester de la proximité qui existe entre votre propriété et le projet de construction attaqué.

Il convient, ensuite, d’indiquer au juge la nature du préjudice que cette construction est susceptible de provoquer.

Le déficit d’ensoleillement, la perte des vues existantes, une aggravation des dangers de la circulation en cas d’immeuble collectif, sont des mobiles qui sont généralement pris en considération.

De ce point de vue, la distance vous séparant du projet de construction est essentielle. Plus le projet est éloigné de votre environnement immédiat et plus le tribunal sera réticent à admettre votre qualité pour contester le permis de construire.

Une fois l’ensemble de ces pièges évités vous devrez évidemment convaincre le juge de la pertinence des arguments purement juridiques articulés à l’encontre du permis de construire litigieux, mais c’est là une autre histoire…

Jean-Yves TRENNEC.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés