Image not found or type unknown

Recours gracieux contre permis de construire

Par **Pallas**, le **20/12/2011** à **12:55**

Nous avons signé une promesse de vente (20.05.11) pour un terrain situé à la campagne, dans un lotissement comportant 10 lots. Après acceptation du permis de construire (PC), nous avons installé notre panneau de chantier le 28.09.11.
Le 16.11.11, un recours a été déposé en mairie contre notre PC (voir les 3 arguments en PS).

Il est important de noter que :
- tous les acquéreurs des différents lots ont reçu le même recours (dans les mêmes termes) à l'encontre de leur PC, recours formulé par un groupe de voisins. Les arguments du recours, nullement dirigés contre notre construction, font clairement penser que le voisinage s'oppose à l'implantation de nouvelles maisons dans leur environnement.
- aucun recours n'a été déposé auparavant contre le permis d'aménager le lotissement.
- L'un des voisins (le "leader") s'est attaché les services d'un avocat pour formuler ce recours mettant en cause un groupe de 7 personnes (dont toutes ne semblent pas avoir compris qu'elles étaient engagées ds cette procédure).

Pendant que les travaux de viabilisation du lotissement s'achevaient, le maire a consulté la DDT pour lui demander de réexaminer les différents permis et de vérifier leur conformité. La DDT a renouvelé son avis favorable et le maire a donc rejeté lundi (19.11.11) le recours gracieux.
Les plaignants disposent maintenant d'un délai de 2 mois pour porter l'affaire au tribunal administratif et leur "leader" semble déterminé.
Notre projet est pour l'instant suspendu, nous hésitons à démarrer les travaux.
Compte tenu de la légalité des permis de lotir et de construire et du caractère fallacieux des arguments avancés dans le recours, quels risques courrons-nous si nous allons au Tribunal administratif ? Le juge peut-il suspendre les travaux ? ordonner la démolition de la maison une fois construite ?
Merci par avance de votre réponse.

PS : arguments du recours
1- "l'implantation de cette construction dans un paysage naturel traduit en effet une erreur manifeste d'appréciation" (pourtant nous sommes à la campagne, en limite du village)
2- "le chemin est en effet d'une dimension insuffisante pour assurer la desserte du projet dans des conditions de sécurité satisfaisantes" (pourtant le projet prévoit un élargissement de 2 mètres du chemin.)
3- "le PLU, actuellement en cours d'élaboration,présente un état d'avancement suffisant. Le futur zonage de type Ua n'est pas de même nature que le zonage NB du POS actuellement applicable" (pourtant Ua et NB = zone constructible)

Par **youris**, le **20/12/2011** à **13:51**

bjr,
nul ne peut préjuger du résultat du recours contentieux présenté devant le tribunal administratif, sachant qu'après le tribunal administratif, il y a la cour d'appel et le conseil d'état.
les juridictions administratives peuvent bien sur annuler les permis de construire.
mais il ne faut pas oublier que selon une arrêt récent de la cour d'appel administrative de grenoble "nul n'est assuré de conserver son environnement".
cdt

Par **Pallas**, le **20/12/2011** à **19:07**

Bonjour et merci pour votre réponse.

En cas de recours contencieux, j'ai lu que :
- Soit le tiers lésé choisit la voie du recours en annulation du permis de construire devant le Tribunal Administratif et l'on peut démarrer la construction « à nos risques et périls » en attendant le jugement,
- soit Le tiers lésé tente un recours en sursis exécution devant le Juge des Référés du Tribunal Administratif et l'on doit attendre une réponse qui doit intervenir rapidement.
Combien de temps cela peut-il prendre ?

Par ailleurs, un PLU en cours d'élaboration peut-il prévaloir sur un POS en vigueur et rendre nécessaire un sursis à statuer pour l'acceptation d'un permis de construire ?
Cdlt

Par **mesaly**, le **21/12/2011** à **21:11**

bonjour
S'agissant de la voirie, si ce problème n'a pas été soulevé lors de l'instruction du lotissement, il ne peut l etre au stade des permis de construire.

Pour l'insertion du projet dans l'environnement, si le projet respecte les dispositions du règlement du POS et du lotissement, et que la construction est similaire aux constructions avoisinantes, il semble peu probable que cet argument soit retenu par le juge.

S'agissant du sursis à statuer, s'il n'a pas été opposé au lotissement il ne peut l'etre aux permis de construire.
D autant plus qu'en application de l'article L442-14 du code de l'urbanisme : Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, ...le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement
Autrement dit, on ne peut dans ce délai refuser un permis de construire ou opposer des prescriptions particulières résultant d'un nouveau PLU. On est tenu d'appliquer les règles en vigueur au moment de l'achèvement du lotissement (constaté par le certificat de conformité)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

pendant 5 ans.
cordialement

Par **Pallas**, le **21/12/2011** à **22:54**

Bonjour mesaly,

Merci pour votre réponse. Elle corobore en tous points les explications fournies par le maire dans la lettre qu'il a envoyé hier aux plaignants pour leur indiquer qu'il rejetait (après avis de la DDT) leur recours gracieux.

- Est-il exact que les plaignants ont à nouveau 2 mois de délai avant de décider s'il souhaite saisir le Tribunal administratif ?

- Savez-vous en combien de temps (en moyenne) est traité un recours en sursis exécution devant le Juge des Référés du Tribunal administratif ?

Cordialement

Par **mesaly**, le **22/12/2011** à **19:02**

bonsoir

effectivement, à compter du rejet par le maire du recours gracieux, les requérants disposent d'un délai deux mois s'ils souhaitent saisir le TA

en ce qui concerne une demande de référé suspension, selon le code de justice admministrative "les parties sont convoquées sans délai et par tous moyens à l'audience"

Avez vous reçu une notification du recours gracieux recours gracieux adressé au maire ? (dans les 15 j suivant l'envoi au maire)
dans la négative le recours serait irrecevable
cordialement

Par **Pallas**, le **23/12/2011** à **16:02**

Merci beaucoup pour les infos.
Effectivement le recours gracieux nous a été notifié aussitôt par l'avocat des requérants.
Cordialement

Par **Pallas**, le **24/01/2012** à **22:48**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,
nous sommes toujours dans l'attente d'un recours contentieux. Les requérants disposent encore d'un mois pour saisir le Tribunal administratif.
Si tel était le cas, nous envisageons quant à nous de démarrer notre construction,
- immédiatement si les requérants engageaient un recours en annulation ;
- ou bien dès la fin du délai imposé par une demande de référé suspension.
Cependant, nous nous interrogeons sur cette seconde procédure. Etant donné qu'elle entraîne la suspension des travaux, elle peut causer une dégradation de la construction laissée en l'état avant achèvement.
Les requérants ont-ils la possibilité de demander un référé suspension à tout moment alors qu'ils auraient au départ choisis la voie du recours en annulation ? Ce serait alors une véritable épée de Damoclès menaçant le chantier d'une interruption pouvant être très préjudiciable pour l'état final de la maison...
Merci de votre réponse.
Cordialement

Par **julien67**, le **27/03/2013** à **15:32**

bonjour,
je suis depuis 3ans deja dans l'élaboartion d'un projet de lotissement (3terrains) dans mon village et les riverains du projet, commencent à être virulant. pouvez vous me raconter comment c'est terminer votre histoire?? merci d'avance.

Par **madeeline84**, le **13/06/2013** à **21:59**

bonjour,
comme julien67, j'aurai voulu connaître l'issue de votre projet. nous sommes nous même dans un projet de construction sur une zac qui fait contestation et sur laquelle il y a des recours, je me demande ce que va être la suite et si nous devons persister dans ce projet, car la virulance des opposants au projet ont menacé de faire recours à chaque permis déposé, combien de temps cela peut il durer. je ne comprends pas pourquoi ce n'est pas plus encadré et qu'on puisse laisser les gens opposer des recours à tout va...au plaisir de vous lire

Par **mili12345**, le **19/06/2013** à **18:42**

Bonjour Pallas,
je viens de lire tous les messages et je vois que nous avons des voisins aussi virulent ! Qu'est devenu votre construction à ce jour ? Je vous explique notre soucis en quelques mots. Nous avons obtenu un permis de construire pour notre maison et au moment de l'implantation de la maison, les voisins ont décidé de faire un recours auprès du maire. Suite à ce recours Il y a quelques jours, le maire nous à donné raison dans notre construction (respect du PLU) et là donc notifié aux voisins. il y a 3 jours, nous avons eu la surprise d'avoir un courrier des voisins nous indiquant qu'ils avaient contacté un avocat et lançaient un recours au greffe du tribunal administratif. Pour le moment, nous n'avons pas de dépôt de recours au greffe du TA. Savez

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

vous combien de temps cela peut prendre et surtout si nous devons attendre pour lancer la construction ? Merci d'avance pour vos réponses.

Par **madeeline84**, le **03/09/2013** à **11:48**

Bonjour, alors pas de nouvelles??? dommage ça nous aurait un peu éclairé pour nos démarches, et vous mili12345, quant-est il de votre projet suite au recours déposé au tribunal administratif? nous avons obtenu l'accord pr notre pc et attendons les 2 mois de recours des tiers, et nous nous attendons à avoir un recours, puisque les opposants aux projets ont déjà déposé recours contre le 1er permis déposé (ns sommes les 2ds) combien de temps cela va t'il prendre?

Par **Amelie84**, le **09/09/2013** à **02:44**

Bonjour madeleine84. Je suis exactement dans le même cas que toi. Le maire m a mis en garde de l arrivée prochaine d un recour. Il m a conseillé de m associe avec les autres futur proprio qui ont reçu un recour pour faire face à nos opposants.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés