

Comment contester un permis de construire ?

Un projet de travaux à proximité de sa résidence peut être une réelle source de nuisances au quotidien. Dans quelles conditions peut-on contester le permis de construire autorisant ces travaux ?

Dans quel délai peut-on exercer ses recours ?

Un permis de construire peut être contesté dans le délai de deux mois à partir de l'affichage sur la voie publique¹. Ce permis doit être visible de la voie publique et doit notamment mentionner d'une part les mentions des voies et délais de recours² et d'autre part l'obligation de notifier tout recours à l'auteur du permis de construire (le plus souvent ce sera le maire) et à son bénéficiaire. Si les voies et délais de recours ne sont pas mentionnés sur le permis de construire, le permis est contestable durant un an à compter de l'achèvement des travaux³. La première démarche consiste à aller consulter le dossier de permis de construire en Mairie, sans attendre le démarrage des travaux.

Comment et auprès de qui diriger ses recours ?

Vous devrez dans un premier temps saisir l'administration (le Maire de la commune le plus souvent) par un recours gracieux, c'est-à-dire amiable⁴, prenant la forme d'un courrier

¹ Articles R. 600-2 et R. 424-15 du Code de l'urbanisme

² Article A. 424-17 du Code de l'urbanisme

³ Article R. 600-3 du Code de l'urbanisme

⁴ Article R. 421-1 du Code de justice administrative

motivé. Comme évoqué précédemment, la loi vous impose d'aviser également le bénéficiaire du permis de votre recours⁵ ; cette notification doit avoir lieu dans un délai de 15 jours francs à partir de l'enregistrement du recours et doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. La notification devra contenir le texte intégral du recours.⁶ Le recours gracieux proroge en principe le délai de recours contentieux de deux mois jusqu'à la réponse de l'administration c'est-à-dire qu'à partir de la date du recours gracieux, le délai de deux mois pour intenter un recours contentieux est suspendu jusqu'à la réponse de l'administration. La réponse négative de l'administration peut être explicite ou implicite (la réponse est implicite lorsque l'administration ne répond pas dans un délai de deux mois du recours). En revanche, en l'absence de double notification, ce délai de deux mois n'est pas prorogé. Dans le cas d'un recours contentieux, en cas de non-respect de l'obligation de double notification, le recours serait irrecevable, sauf si cette obligation de n'était pas mentionnée sur le panneau d'affichage du permis⁷.

Quel juge saisir ?

L'attribution du permis de construire étant une décision administrative, c'est le tribunal

⁵ Article R. 600-1 du Code de l'urbanisme

⁶ CE, Sect., avis, 1er mars 1996, n° 175126, Association Soisy Etiolles environnement,

⁷ CE, Avis, 19 novembre 2008, n°317279, Société Sahelac et Mme Juventin

administratif territorialement compétent qu'il conviendrait de saisir. Le recours contre le permis est un recours pour excès de pouvoir, la présence de l'avocat n'est donc pas obligatoire en première instance, même si elle peut être utile dans cette matière très technique.

Qui peut contester le permis de construire ?

Afin de pouvoir contester une décision administrative devant le juge administratif, le requérant doit démontrer son intérêt à agir, et notamment justifier d'un préjudice personnel et direct. Le plus souvent les permis de construire sont attaqués par des particuliers riverains et des associations.

Comment les particuliers peuvent-ils justifier d'un intérêt à agir ?

Le Code de l'urbanisme exige que les travaux ou l'aménagement affectent directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien du requérant⁸. La qualité de voisin des travaux ou de l'aménagement ne suffit plus à justifier d'un intérêt à agir. Le requérant devra démontrer de manière circonstanciée *le trouble direct causé par les travaux ou l'aménagement* en définissant d'abord l'atteinte à ses conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien (qui peut être le bruit, la perte d'ensoleillement, la perte de vue...) et en apportant ensuite des éléments justificatifs.⁹ Il est donc conseillé de s'entourer d'experts (acousticiens, architecte, avocat...) pour démontrer cette atteinte. Attaquer un permis de construire peut s'avérer ainsi très complexe pour un simple particulier ; cependant il peut parfois bénéficier de l'appui d'une association.

Comment s'apprécie l'intérêt à agir des associations ?

⁸ Article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme

⁹ CE, 10 février 2016, n°387507, P. c/ Commune de Marseille

En premier lieu, une association n'est recevable à agir contre un permis de construire que si ses statuts ont été déposés en préfecture avant l'affichage en mairie de la demande de permis de construire¹⁰. L'association devra ensuite avoir un objet social en rapport avec l'urbanisme ou l'environnement. L'objet social ou au moins les statuts devront témoigner d'un champ d'action local (et non national)¹¹. C'est ainsi qu'une association ayant pour objet la défense de l'environnement en général ne pourra pas attaquer un permis de construire étant donné que son champ d'action n'est pas local, en revanche une association ayant pour objet social « *le respect de la protection de l'environnement dans telle ville (à préciser)* » pourrait attaquer un permis de construire dans cette ville si ce permis portait une atteinte injustifiée à l'environnement.

Quels moyens juridiques invoquer ?

Une fois l'intérêt à agir prouvé, le justiciable devra invoquer des motifs de nature à démontrer que le permis de construire est illégal : ce sont les *moyens de droit*. Il pourrait soulever des moyens de légalité interne ou externe. Les *moyens de légalité externe* sont l'incompétence et le vice de forme. Il serait utile par exemple de vérifier si certaines pièces obligatoires n'ont pas été omises par le pétitionnaire (demandeur du permis de construire) dans le dossier déposé en Mairie. Les *moyens de légalité interne* sont la violation de la loi et le détournement de procédure. Il pourra par exemple être opposé le cas échéant le non-respect par le permis de construire d'une règle d'urbanisme issue du P.L.U. (Plan local d'urbanisme) ou de la carte communale, ou d'un règlement de voirie : zone inconstructible, non respect des distances ou

¹⁰ Article L. 600-1-1 du Code de l'urbanisme

¹¹ CE, 17 mars 2014, n° 354596, Association des consommateurs de la Fontaulière

hauteurs de constructions. Ces moyens doivent être invoqués avant la fin du délai de recours contentieux de deux mois ; après ce délai si seuls ont été invoqués des moyens de légalité interne, les moyens de légalité externe ne pourront plus être invoqués et inversement¹².

Risque en cas de recours abusif

Le bénéficiaire d'un permis de construire pourrait solliciter des dommages et intérêts pour recours abusif à l'auteur du recours en contestation sur le fondement du Code de l'urbanisme¹³. Il convient dès lors de vérifier l'existence d'un motif sérieux avant d'agir.

Jean-Pierre MALILI

¹² CE, Sect, 20 février 1953, n° 9772, Société Intercopie

¹³ Article L.600-7 du Code de l'urbanisme