

Contestation d'une autorisation d'urbanisme

Principe

Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions.

- Qui peut contester une autorisation d'urbanisme ?
- Quelle est la procédure ?
- Quelles sont les suites du recours ?
- Où s'adresser ?

Qui peut contester une autorisation d'urbanisme ?

Justifier d'un intérêt à agir

Pour pouvoir contester le permis, vous devez expressément justifier d'un intérêt à agir en rapportant la preuve que la construction ou les travaux objets du permis affectent directement vos conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien :

- que vous détenez,
- que vous occupez de manière régulière
- ou pour lequel vous bénéficiez d'une promesse de vente, de bail ou d'un contrat de vente d'immeuble à construire.

L'intérêt à agir s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du permis en question.

Conséquence en l'absence d'intérêt à agir

Si le recours en annulation du permis excède la défense de vos intérêts légitimes et cause un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander au juge administratif saisi du recours que lui soit versé des dommages et intérêts. Cette demande peut être présentée pour la 1ère fois en appel.

Quelle est la procédure ?

Forme du recours

Votre recours doit prendre la forme :

- d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique
- ou d'un recours contentieux, si le recours gracieux ou hiérarchique s'est avéré inefficace.

Délais pour agir

Le délai pour effectuer votre recours est de 2 mois à partir de l'affichage du panneau sur le terrain.

Notification du recours

Vous devez notifier votre recours par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de **15 jours francs** à partir du dépôt de votre recours :

- au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme,
- et à la mairie.

L'absence de notification entraîne l'irrecevabilité du recours.

Quelles sont les suites du recours ?

Le juge administratif peut :

- décider d'annuler partiellement l'autorisation dès lors qu'un vice n'affecte qu'une partie du projet, et permettre qu'elle fasse l'objet d'une régularisation par l'obtention d'un **permis modificatif**,
- ou suspendre l'autorisation lorsqu'un vice entraîne son illégalité, et permettre qu'elle fasse l'objet d'une régularisation par l'obtention d'un permis modification.

Le juge fixe le délai dans lequel le bénéficiaire du permis pourra en demander la régularisation.

Si, en contrepartie d'une somme d'argent ou d'un avantage en nature, le requérant se désiste du recours, la transaction doit impérativement être enregistrée auprès de l'administration fiscale.

Faute d'enregistrement, la somme versée ou l'obtention d'un avantage en nature sera considéré sans cause et pourra faire l'objet d'une réclamation durant un délai de 5 ans à partir de son versement ou de son obtention.