



Recours contre PC non conforme au PLU

Par Acheteur inquiet

Bonjour,

Nous envisageons l'achat d'une maison dans laquelle nous prévoyons d'importants travaux de rénovation, dont une extension.

Celle-ci n'est en principe pas autorisée par le PLU (limite d'emprise au sol) mais nos échanges avec la mairie nous ont confirmé que le PC serait accordé.

Néanmoins, j'aimerais savoir quelles sont les possibilités de recours des voisins contre ce permis qui ne serait pas conforme au PLU :

- Durant le délai de 2 mois, en sachant qu'a priori, l'extension ne portera préjudice à aucun voisin puisque non visible depuis leur jardin et/ou la route

- Au-delà du délai de 2 mois : il me semble que les travaux peuvent être contestés même une fois terminés (et ce même s'ils sont conformes au PC)

D'avance merci pour votre aide,

Par Al Bundy

Bonjour,

Celle-ci n'est en principe pas autorisée par le PLU (limite d'emprise au sol) mais nos échanges avec la mairie nous ont confirmé que le PC serait accordé.

A quel titre ? Autorisation illégale ou bénéfique d'une dérogation/adaptation mineure prévue aux articles L.152-3 et suivants du code de l'urbanisme ?

Les dossiers d'urbanismes, refus et accords, sont envoyés au service de la légalité en préfecture. Il existe donc plusieurs possibilités de contester un accord :

1- auprès du préfet en demandant un retrait, il a 2 mois à compter de la réception du dossier complet dans ses services.

2- auprès du tribunal administratif en demandant une annulation, les tiers disposent de 2 mois à compter du 1er jour d'une période continue d'affichage de l'autorisation (R.600-2).

Enfin, le maire peut retirer un arrêté illégal dans un délai de 3 mois à compter de sa signature (L.424-5).

Durant le délai de 2 mois, en sachant qu'a priori, l'extension ne portera préjudice à aucun voisin puisque non visible depuis leur jardin et/ou la route

Par rapports aux actions ci-dessus le caractère de préjudice n'existe pas.

Au-delà du délai de 2 mois : il me semble que les travaux peuvent être contestés même une fois terminés (et ce même s'ils sont conformes au PC)

Lorsque les travaux sont achevés vous devez déclarer l'achèvement et la conformité en mairie (L.462-1). Le maire peut contester ou non la conformité des travaux au regard de l'autorisation délivrée (voir R.462-1 à 10). Donc si un permis illégal est délivré le maire ne peut pas contester la conformité au motif d'une violation du PLU, il devait s'opposer à la délivrance du permis.

Par Acheteur inquiet

Bonjour,

Et merci infiniment pour votre réponse.

Pour répondre à votre question, il ne s'agit pas d'une adaptation mineure au PLU, mais simplement le maire qui nous a

indiqué qu'il fermerait les yeux et nous accorderait le permis bien qu'il soit non conforme au PLU (j'imagine donc que c'est ce que vous appelez une autorisation illégale).

Donc si j'ai bien compris votre réponse :

- Le préfet peut retoquer "tout seul" (sans que personne ne se soit plaint) le permis pendant la période de deux mois à compter de la réception du dossier
- un voisin peut attaquer le permis même s'il ne subit aucun préjudice durant les deux mois de délai de recours des tiers.

Une fois les travaux achevés, et à la condition qu'ils soient bien conformes au PC délivré, personne ne peut venir attaquer quoi que ce soit.

D'avance merci de me confirmer que ma compréhension est la bonne, ce qui ne me rassurerait pas vraiment (mais ce n'était pas ce que je vous demandais !!) car un voisin malveillant (et nous allons en avoir malheureusement pourra quoi qu'il arrive attaquer le PC...sans compter le préfet qui pourrait décider de ne pas laisser passer non plus...

Encore merci !

Par Al Bundy

nous accorderait le permis bien qu'il soit non conforme au PLU (j'imagine donc que c'est ce que vous appelez une autorisation illégale).
C'est exact

- Le préfet peut retoquer "tout seul" (sans que personne ne se soit plaint) le permis pendant la période de deux mois à compter de la réception du dossier
oui

- un voisin peut attaquer le permis même s'il ne subit aucun préjudice durant les deux mois de délai de recours des tiers.
Tout à fait

Une fois les travaux achevés, et à la condition qu'ils soient bien conformes au PC délivré, personne ne peut venir attaquer quoi que ce soit.
Oui

Attention toutefois aux termes de l'article L.480-13 du code de l'urbanisme : un juge peut ordonner la démolition d'une construction non conforme au PLU si le permis de construire est annulé et que le terrain est situé en secteur particulier.

Par Acheteur inquiet

Encore une fois merci Al Bundy !

Je suis néanmoins étonné de la possibilité offerte à un tiers de contesté le PC sans préjudice.

Dans tous les textes que j'ai lus, il est fait mention de l'intérêt à agir du tiers, qui de la compréhension que j'en ai suppose qu'il faille, au-delà de l'illégalité du permis, un "préjudice" (peut être le terme n'est-il pas le bon) subi par le tiers en question.

Pouvez-vous m'éclairer sur le point qui m'aurait échappé ?

D'avance merci pour votre éclairage

Cordialement,

Par Al Bundy

Le préjudice est requis (il me semble) lors d'une action civile, pour un trouble anormal du voisinage par exemple. Mais le civil n'est pas mon domaine.

Il ne faut pas confondre avec l'intérêt à agir du requérant lors d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif. Il s'agit d'un règle de recevabilité du recours. Plus qu'un long discours, vous trouverez pas mal d'informations ici [url=https://www.village-justice.com/articles/comment-contester-permis-construire,26400.html]https://www.village-justice.com/articles/comment-contester-permis-construire,26400.html[/url]

Par Acheteur inquiet

Bonjour,

Merci pour le lien, qui faisait en effet partie de ceux que j'avais consultés.

Mea culpa pour l'utilisation erronée du terme de préjudice (qui a visiblement une signification précise en droit), mais comme expliqué sur le site du Village de la Justice, il faut que les travaux soient "de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien" du tiers en question (ce que j'appelais "préjudice").

J'en conclus donc qu'un voisin ne pourra contester un permis de construire illégal au seul motif que celui-ci est illégal, il faut nécessairement qu'il subisse AUCUNE modification dans la jouissance qu'il a de son propre bien ?

Par Al Bundy

En général, lorsque le requérant est voisin immédiat du projet il justifie d'un intérêt à agir (CE 13/04/16 n°389798). Dans tous les cas c'est au juge d'apprécier la recevabilité de la requête au regard des pièces versées par le requérant et le bénéficiaire du permis, sans exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque.

Par Acheteur inquiet

OK très clair !

Merci beaucoup, beaucoup, beaucoup pour votre aide !