



Action contre un permis de construire

Par Jimj

Bonjour

Nous sommes un collectif qui envisageons une action contre un PC

- 1 .Nombre de logements proposés à l'appel d'offre conforme au PLU 60 et 180 parkings.
PC accordé au promoteur choisi 66 et 198 parkings donc 10p.100 de plus que dans l'OAP et dans l'appel d'offre. Donc il me semble appel d'offre et constructibilité non respectés.
 - 2 .Une partie des constructions qui étaient en R+1 dans l'OAP se trouve en R+2 dans le PC entraînant des pertes de vues et d'intimité.
 - 3 .La notification par la Mairie du rejet du recours gracieux ne mentionne pas les voies et les délais de recours ce qui semble pouvoir reporter le délai de recours au TA d'environ une année.
- Je vous remercie pour vos expertises.
Bien cordialement.

Par Al Bundy

Bonjour,

Si le permis de construire doit être conforme au règlement d'urbanisme et des servitudes d'utilité publiques, il doit être compatible avec une OAP (art L.152-1 du code de l'urbanisme). Il peut donc exister des différences entre le texte de l'OAP et le projet autorisé.

Sur la dernière question, le recours gracieux prolonge le délai de recours contentieux à condition d'être notifié au bénéficiaire de l'autorisation et à l'autorité compétente (par exemple CE 15/07/2004 n° 266479). Est-ce le cas ?

L'autorité saisie d'un recours gracieux contre une décision administrative, et qui le rejette explicitement, est tenue de faire mention des voies et délais de recours. En l'absence, la jurisprudence CZABAJ (juillet 2016) permet de limiter dans le temps le délai laissé aux requérants pour contester une décision, soit 1 an maximum à compter de la notification du rejet explicite.

Par Jimj

Bonjour Monsieur

Je vous remercie pour votre réponse rapide.

Estimez vous que l'augmentation de 10 p 100 de la constructibilité et l'élévation d'un étage sur une partie des immeubles soit compatibles avec le PLU.
Bien cordialement

Par Al Bundy

Il est difficile de répondre. Vous devez confronter le contenu de l'OAP avec le projet : apprécier si l'étage et les places supplémentaires vont à l'encontre des orientations définies dans l'OAP.

D'un avis tout à fait personnel, une augmentation de 10% reste plutôt mineure.

Par Jimj

Bonsoir Monsieur

L'élévation d'un étage de R+1

en R+2 d'une partie de l'immeuble cause des troubles anormaux de voisinage et ne paraît pas correspondre à l'esprit de l'OAP: Les constructions s'étalant le long d'un terrain pentu il était question de mettre sur la partie haute des R+1 puis

des R+2 de façon à avoir des hauteurs comparables ce qui n'est plus le cas après la modification.
De plus l'appel d'offre aux constructeurs concernait 60 logements et il n'a pas été respecté en accordant un PC de 66 peut être au détriment des autres enchérisseurs

Par Al Bundy

L'élévation d'un étage de R+1 en R+2 d'une partie de l'immeuble cause des troubles anormaux de voisinage
Porté dans le cadre d'un recours il vous faudra, ou votre avocat, démontrer qu'il y a un trouble anormal. Le simple fait de supprimer un panorama dont vous jouissiez n'est pas un trouble anormal.

l'appel d'offre aux constructeurs concernait 60 logements et il n'a pas été respecté en accordant un PC de 66 peut être au détriment des autres enchérisseurs

La conformité du permis de construire ne s'apprécie pas au regard d'un appel d'offre, mais des règles d'urbanisme. Si le projet n'est pas satisfaisant au regard de l'appel d'offre, pourquoi a-t-il été retenu ? Le débat n'est pas du ressort du permis de construire.

Par Jimj

Bonsoir

Merci de votre réponse

A votre question : un complotiste ,mais je n'en fais pas partie,dirait que comme l'appel d'offre qui a emporté le concours était d'un montant très supérieur aux autres offres le souscripteur avait l'avantage de savoir qu'il concourait pour un projet de 10 p100 supérieur.

Bien cordialement

Par Jimj

Bonjour

J'ai une question concernant le recours.

Un membre du collectif a déposé un recours contentieux car la date de sa notification individuelle du refus du recours gracieux par la Mairie lui impose de réaliser son recours ce weekend.

Les autres membres ont reçu une notification qui ne respectait pas les clauses de délais et de voies de recours, entraînant pour nous un délai d'environ un an.

Si le jugement du premier recours individuel est perdu le recours postérieur des autres intéressés pourrait-il être retenu.

Faudrait-il pour cela disposer d'arguments nouveaux très probants.

Sinon nous pourrions laisser passer quelques temps et intervenir avant le premier jugement.

A ce moment là notre action sera t elle groupée avec la première.

Avec mes remerciements

Bien cordialement

Par Al Bundy

Pour quelle raison le recours n'émane pas du collectif ?

Si le jugement du premier recours individuel est perdu le recours postérieur des autres intéressés pourrait-il être retenu.

Il s'agit là de 2 procédures lancées par 2 requérants différents donc il me semble que le rejet de l'une n'entraîne pas automatiquement le rejet de l'autre.

Sur le fond, il vaudrait mieux pour vous que les moyens que vous soulevez soient recevables. A noter que l'introduction de moyens nouveaux, dans le cadre d'un même recours, doit être faite dans un délai de 2 mois à compter de la communication du premier mémoire en défense (art. R.600-5). Autant être sûr de vous du 1er coup.

Par Jimj

Bonjour et merci de votre aide

C'était une question de stratégie peut être inutile.

Le membre N. qui avait fait un recours gracieux antérieur avait reçu de la Mairie une notification en bonne forme et donc son délai de recours de deux mois se termine lundi 18 janvier.

Les autres intervenants dont je fais partie ont envoyé leur recours gracieux un peu plus tard ,le même jour,mais individuellement.

Nous avons tous reçu une notification de refus de la Mairie sans précision des délais et voies de recours ce qui nous permettrait

de repousser notre recours au TA d'un "délai raisonnable d'un an"

La stratégie consisterait à prévenir le promoteur de cet état de fait et d'augmenter ses craintes de retard de construction. Comme nos arguments de contentieux ne sont pas suffisants pour nous assurer d'avoir gain de cause, le but serait de négocier au mieux munis de cet atout.

J'ai donc conseillé à N.de ne pas recourir et d'attendre notre recours dans un délai d'environ dix mois en espérant que la négociation nous soit favorable et dans le cas contraire les riverains les plus impactés feraient le recours . Elle bénéficierait ainsi du résultat s'il était favorable.

Mon souci est que si elle agissait seule et qu'elle perde, notre recours risquerait d'être rejeté en raison de sa similitude . De toute façon nous ne bénéficieront plus de l'argument retard.

Pour l'instant je n'ai pu la convaincre car elle craint qu'une fois son délai terminé plus personne ne s'engage au contentieux.

Une stratégie que j'ai des difficultés à expliquer et si ce n'est pas trop confus pensez vous qu'elle soit valable ?

Bien cordialement et encore merci

Par Jimj

Bonjour

En raison d'une erreur dans la notification de la Mairie pour le recours gracieux notre délai de recours qui était de deux mois (donc avant le 28 Janvier 2021) est reporté d'environ 12 mois.

Faut il prévenir la Mairie de cet état qu'elle ignore encore et dans quel délais.

Merci beaucoup pour vos réponses.

Bien cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

Faut il prévenir la Mairie de cet état qu'elle ignore encore et dans quel délais.

Quel intérêt ?