Recours gracieux d'un tiers suite à autorisation d'urbanisme

Par Mimi78

Bonjour,

Notre recours gracieux sur une décision de non-opposition de déclaration préalable de travaux est rejeté par la mairie pour le motif que nous l'avons fait après le délai possible de retrait de cette décision de non-opposition (délai de 3 mois à la délivrance de la décision soit un retrait au plus tard le 6 février 2024 pour notre cas).

Nos voisins n'ont pas affiché sur leur terrain la décision immédiatement après la délivrance de l'arrêté par la mairie (affichage le 23 décembre 2023 pour une délivrance le 6 novembre 2023).
Nous savons qu'ils l'ont reçu le 14 novembre 2023 (c'était la date de délivrance affichée sur le panneau que nous avons inscrit sur notre recours à la mairie et modifiée depuis notre recours sur le panneau d'affichage) et n'étaient pas absents sur la période de non-affichage sur leur terrain avec des travaux commencés mais non autorisés.

Nous avons fait notre recours dans le délai des 2 mois suivants l'affichage (réception par mairie de notre RAR le 22 février 2024). Est-ce que nous l'avons fait dans les délais impartis pour un tiers?

Le motif de rejet de la mairie est-il réellement valable si nous avons fait notre recours dans le délai imparti pour un tiers?
Que pouvons nous faire suite à ce rejet?
Faut-comprendre que tout pétitionnaire qui obtient une autorisation d'urbanisme attend 3 mois pour l'afficher sur son terrain, ainsi le délai de retrait de la decision n'est plus possible suite au recours d'un tiers?

La mairie ne nous répond pas sur la question de fond (non respect de la distance du fond de propriété la constrution étant autorisée à 508 cm alors que le plu en vigueur énonce une distance de 800 cm à respecter).

Si nous souhaitons aller plus loin est-ce que notre seule possibilité est de faire un recours contentieux comme évoqué dans le courrier de rejet reçu de la mairie?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
A lire :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567[/url]

L'absence d'affichage n'est pas une solution pour échapper aux contestations.
En cas de refus du maire, vous avez un recours au tribunal administratif. Le processus est délicat et long.
Faites vous assister par un avocat.

Par Mimi78

Merci de ce retour.
C'est bien ce que nous pensions.

Sur la forme est-ce que notre recours gracieux était dans les délais ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le délai de contestation par un tiers d'une autorisation d'urbanisme court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain : article R600-2 du code de l'urbanisme. La preuve de l'affichage incombe au bénéficiaire de l'autorisation.

Les règles de computation des délais sont fixées aux articles 640 et suivants du code de procédure civile. L'affichage a commencé le 23 décembre. Une contestation était recevable jusqu'au 24 février 2024 inclus.

Une contestation reçue à la mairie le 22 février 2024 était donc recevable bien qu'attendre les derniers jours soit jouer avec le feu.

La mairie a toutefois raison de vous opposer le délai de trois mois qui expirait le 6 février : depuis cette date, le maire ne peut plus retirer l'autorisation qu'il a accordée.

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter du 22 février pour saisir le tribunal administratif. Il n'y a pas d'autre recours. La représentation par avocat n'est pas obligatoire mais elle est fortement conseillée.

Par Mimi78

Merci beaucoup.

C'est bien plus clair. Si l'affichage n'est pas réalisé dans les 3 mois suivant la décision seul un recours au TA est possible.
Pour notre cas, comme les travaux étaient déjà en cours en novembre 2023 la DP étant une regularisation des travaux entrepris, nous sommes d'accord que l'affichage aurait dû être immédiat à la réception de la décision par le bénéficiaire.

En effet nous avons attendu pour le recours car comme
proposé lors de la consultation du dossier en mairie nous avons d'abord écrit un mail au service de l'urbanisme en janvier pour évoquer ce point. N'ayant pas de retour leur part et voyant le délai des 2 mois arriver nous avons donc décidé de faire un recours.

Par StephaneB

Bonjour

Juste pour notre petite information, pourquoi formulez vous un recours contre la DP ?
Qu'est-ce qui pose problème ?

Je vous demande cela car parfois, les gens font un recours contre une autorisation d'urbanisme pour un motif qui ne regarde pas le code de l'urbanisme (création de vue, trouble de voisinage...)

Par Mimi78

Notre recours est au motif que le plu n'est pas respecté. La construction est autorisée à 508 cm côté fond de propriété alors que le plu local parle d'une distance de 800 cm à respecter.

Par StephaneB

Merci bien