

Contentieux du permis de construire

Voies et délais de recours

Recours gracieux ou hiérarchique

- **Délai** : Le requérant dispose d'**un mois** à compter de la notification ou de la publication de la décision pour introduire un recours gracieux ou hiérarchique, conformément à l'article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme.
 - **Forme** : Le recours doit être **écrit** (lettre recommandée avec AR ou dépôt en mains propres) et adressé à l'autorité ayant pris la décision (maire, préfecture, etc.) ainsi qu'au pétitionnaire.
 - **Silence de l'autorité** : Si aucune réponse n'est donnée dans un délai de **deux mois**, le silence vaut **rejet** du recours.
 - **Effet sur le délai contentieux** : Le recours gracieux ou hiérarchique **n'interrompt pas** le délai de recours contentieux (fixé à deux mois par l'article L. 600-13 du Code de l'urbanisme).
 - **Autorités compétentes** :
 - **Recours gracieux** : Adressé à l'autorité ayant délivré le permis (maire ou préfet).
 - **Recours hiérarchique** : Saisine de l'autorité supérieure (préfet pour un permis communal, ministre pour un permis préfectoral). Le délai de **deux mois** court à compter du **plus tardif** des deux affichages obligatoires (sur le terrain et en mairie), comme le précisent les articles R. 600-1, R. 421-39 et R. 490-7 du Code de l'urbanisme.
-

Recours contentieux devant le juge administratif

- **Délai** : **Deux mois** à compter de la notification ou de la publication du permis (ou de l'expiration du délai de recours gracieux/hiérarchique).
 - Le juge administratif statue dans un délai de **dix mois** pour les permis de construire de plus de deux logements, les permis d'aménager un lotissement ou les refus de délivrance de ces autorisations (article R. 600-6 du Code de l'urbanisme).
 - **Notification du recours au pétitionnaire** : Doit être effectuée par lettre recommandée avec AR dans un délai de **15 jours francs** à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du Code de l'urbanisme).
- **Conditions de recevabilité** :
 - **Intérêt à agir** : Le requérant doit justifier que le projet **affecte directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'il détient ou occupe régulièrement** (article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme).

- **Preuves requises** : Titre de propriété, bail, promesse de vente ou tout contrat préliminaire (conformément à l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation).
- **Appréciation** : L'intérêt s'apprécie à la date d'affichage du permis en mairie.
- **Jurisprudence** :
 - CE 6 ch., 30-12-2016, n° 396407: Nécessité de décrire précisément les atteintes.
 - CE 1 ch., 08-11-2017, n° 403866 : L'intérêt à agir est apprécié au regard du droit d'occupation et de la portée du projet.
 - CE 5 ch., 14-11-2023, n° 475532: Vérification que le projet affecte directement les conditions de jouissance du bien.
 - CE 1/6 ch.-r., 28-04-2017, n° 393801: Nécessité de préciser les éléments de fait établissant le préjudice.
- **Cas particuliers** :
 - Les dispositions des articles L. 600-1-2, L. 600-1-3 et L. 600-13 s'appliquent aux recours pour excès de pouvoir contre les permis de construire tenant lieu d'autorisation au titre d'une autre législation, sauf disposition contraire.
 - Pour les **permis modificatifs ou mesures de régularisation**, leur légalité ne peut être contestée que dans le cadre de la même instance que le recours initial (article L. 600-5-2 du Code de l'urbanisme).

Motifs de contestation

Violations des règles d'urbanisme

Les motifs de contestation incluent :

Motif	Fondement juridique	Détails
Non-respect du PLU ou de la carte communale	Article L. 421-1 du Code de l'urbanisme	Non-conformité aux règles de zonage, densité, hauteur ou emprise au sol. L'annulation du PLU ou de la carte communale n'affecte la validité du permis que si elle porte sur les règles applicables au projet.
Constructibilité limitée	Article L. 111-3 du Code de l'urbanisme	Les constructions doivent se limiter aux parties déjà urbanisées.
Exceptions à la constructibilité limitée	Article L. 111-4 du Code de l'urbanisme	Adaptation, changement de destination, réfection ou extension mesurée.

Motif	Fondement juridique	Détails
Proximité des grands axes routiers	Article L. 111-6 du Code de l'urbanisme	Interdiction de construire dans une bande de 100 m autour des autoroutes et 75 m autour des routes à grande circulation , sauf dérogation motivée.
Atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique	Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme	Refus du permis si le projet menace la sécurité ou la santé publique (risques d'incendie, pollution, nuisances sonores).
Défaut de desserte ou d'accessibilité	Article L. 111-6 du Code de l'urbanisme, Article R. 111-5 du Code de l'urbanisme	Le terrain doit être desservi par des voies adaptées aux engins de secours.
Défaut de motivation ou motivation insuffisante	Article L. 152-6-5 du Code de l'urbanisme	Le refus d'autorisation doit être motivé.
Non-respect des délais d'instruction	Article R*423-23 du Code de l'urbanisme	Délai de 1 mois pour les déclarations préalables, 2 mois pour les permis de démolir ou de construire une maison individuelle, 3 mois pour les autres permis.
Illégalité du document d'urbanisme de référence	Article L. 421-1 du Code de l'urbanisme	Si le PLU ou la carte communale est annulé pour un motif lié aux règles d'urbanisme, le permis peut être annulé.
Manquement aux procédures d'affichage et de publicité	Articles R. 421-39 et R. 490-7 du Code de l'urbanisme	Le permis peut être annulé pour défaut de régularité procédurale ou contesté indéfiniment. La jurisprudence rappelle que les dérogations ou exceptions non justifiées (ex. : <u>article L. 111-4</u>) ou les manquements aux consultations obligatoires (commission départementale des espaces agricoles, commission d'urbanisme, public) constituent des motifs de recours
Non-paiement ou mauvaise répartition de la participation d'urbanisme	Article L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme, Article L. 332-11-1 du Code de l'urbanisme	Les participations prévues doivent être respectées.