

Peut-on contester une autorisation d'urbanisme accordée au voisin ?

Votre voisin vient d'obtenir une autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager ou déclaration préalable). Le projet de construction vous gêne et vous pensez qu'il ne respecte pas les règles d'urbanisme ? Nous vous présentons les recours que vous pouvez engager pour demander l'annulation de l'autorisation.

Dans quel cas peut-on contester une autorisation d'urbanisme accordée au voisin ?

Pour contester une autorisation d'urbanisme accordée à votre voisin, **vous devez avoir un intérêt à agir**.

Il faut prouver que la construction ou l'aménagement autorisé a des conséquences directes sur les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien que vous occupez ou que vous détenez. Il en est de même avec un bien pour lequel vous bénéficiez d'une promesse de vente, d'un bail ou d'un contrat de vente d'immeuble à construire.

Le juge apprécie votre intérêt à agir à la date d'affichage de la demande d'autorisation d'urbanisme en mairie.

Vous devez prouver que le projet de votre voisin vous cause du tort en fournissant par exemple la copie du permis de construire, un plan cadastral ou des attestations à l'appui de votre démonstration.

Vos conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance doivent être affectées par le projet lui-même et non par les nuisances provoquées par les travaux.

À noter

Si vous ne prouvez pas votre intérêt à agir, vous risquez une amende de 10 000 €. Si votre recours lui cause préjudice, le titulaire de l'autorisation peut également demander au tribunal administratif des dommages-intérêts pour comportement abusif.

Quels sont les différents recours contre une autorisation d'urbanisme accordée au voisin ?

Vous pouvez faire un recours administratif devant l'administration (mairie ou préfecture) et/ou un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Il existe 2 recours administratifs contre une autorisation d'urbanisme :

Le recours gracieux est une démarche amiable et facultative qui vous permet de saisir le maire qui a délivré l'autorisation pour lui demander de retirer sa décision.

Le recours hiérarchique est possible dans une commune sans PLU ni carte communale lorsque le permis de construire est délivré au nom de l'État par le maire. C'est une démarche amiable et facultative qui vous permet de saisir le préfet.

Le recours est rédigé sur papier libre. Vous pouvez vous aider d'un modèle de courrier :

Le recours est à envoyer à la mairie par lettre RAR .

Où s'adresser ?

Mairie

Dans un délai de 15 jours francs à partir de votre recours, vous devez en envoyer une copie intégrale au titulaire de l'autorisation par lettre RAR . Si vous ne l'envoyez pas, le tribunal administratif ne prendra pas en compte le recours contentieux que vous pourriez engager par la suite.

Le maire a 2 mois pour vous répondre. **Si vous ne recevez pas de réponse, votre demande est rejetée**

- Exercer un recours gracieux contre l'autorisation d'urbanisme accordée à son voisin

Le recours est rédigé sur papier libre. Il est à envoyer à la préfecture par lettre RAR .

Où s'adresser ?

Préfecture de région

Dans un délai de 15 jours francs à partir de votre recours, vous devez en envoyer une copie intégrale au titulaire de l'autorisation par lettre RAR . Si vous ne l'envoyez pas, le tribunal administratif ne prendra pas en compte le recours contentieux que vous pourriez engager par la suite.

Le préfet a 2 mois pour vous répondre. **Si vous ne recevez pas de réponse, votre demande est rejetée**

Si vous estimez que le permis ne respecte pas les règles d'urbanisme, vous devez pour lui demander d'annuler l'autorisation d'urbanisme.

Saisir le juge administratif

Vous devez saisir le tribunal dont dépend la commune où se situe le projet de votre voisin.

Où s'adresser ?

Tribunal administratif

Vous n'êtes pas obligé de recourir à un avocat.

En rédigeant votre recours, vous devez justifier de votre intérêt à agir. Pour cela, vous devez décrire les éléments du projet qui affectent les conditions d'occupation, de jouissance ou d'utilisation de votre bien.

Vous joignez à votre recours l'arrêt de l'autorisation contestée (permis de construire, non opposition à déclaration préalable...). Vous devez également joindre un acte établissant le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de votre bien (titre de propriété, promesse de vente, bail).

Vous devez **informer votre voisin de votre recours contentieux**. Dans un délai de 15 jours francs, vous devez lui en envoyer une copie intégrale par lettre RAR ainsi qu'à la mairie.

Décision du juge administratif

Le juge administratif peut décider d'**annuler l'autorisation** d'urbanisme.

Il peut également **annuler partiellement le permis** quand l'illégalité porte sur une partie du projet et qu'elle peut être **régularisée avec un permis modificatif**, même après l'achèvement des travaux.

Le juge fixe alors un délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra demander la régularisation par le biais d'un permis modificatif.

À savoir

La durée de validité de 3 ans de l'autorisation d'urbanisme est suspendue. La suspension commence à la date d'introduction de la requête jusqu'à une décision irrévocable du juge.

Quels sont les délais pour faire un recours contre une autorisation d'urbanisme accordée au voisin ?

Vous pouvez saisir directement le juge administratif ou faire un recours administratif suivi ou non d'un recours contentieux au tribunal.

À partir du 1^{er} jour d'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain de votre voisin, vous avez 2 mois pour saisir directement le tribunal administratif.

À savoir

Si votre voisin n'affiche pas son autorisation, elle peut être contestée pendant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

À partir du 1^{er} jour d'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain de votre voisin, vous avez 2 mois pour faire, selon le cas, un recours auprès du maire ou du préfet. Ils ont 2 mois pour vous répondre. L'absence de réponse équivaut à un rejet.

À savoir

Si votre voisin n'affiche pas son autorisation, elle peut être contestée pendant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

À partir du 1^{er} jour d'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain de votre voisin, vous avez 2 mois pour engager un recours contentieux devant le tribunal administratif. Si durant ces 2 mois, vous faites un recours administratif devant le maire ou le préfet, ce délai est interrompu.

Si votre recours devant le maire ou le préfet est rejeté ou si vous ne recevez pas de réponse, le délai de 2 mois pour engager un recours devant le tribunal administratif recommence alors à courir.

Autorisations d'urbanisme

Questions – Réponses

- Infractions aux règles d'urbanisme : quels sont les délais de prescription ?
- Urbanisme : quelle est la durée de validité d'une autorisation ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Autorisations d'urbanisme
- Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain
- Recours devant le juge administratif
- Litige avec l'administration : référé-suspension

Services en ligne

- Exercer un recours gracieux contre l'autorisation d'urbanisme accordée à son voisin
Modèle de document

Textes de référence

- Code des relations entre le public et l'administration : article L411-2
Recours administratifs
- Code de l'urbanisme : articles L600-1 à L600-13
Recours contentieux – Intérêt à agir (article L600-1-2)
- Code de l'urbanisme : article R*424-14
Recours hiérarchique obligatoire
- Code de l'urbanisme : articles R*600-1 à R*600-7
Délais pour agir
- Code de justice administrative : article R741-12
Amende pour requête abusive



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00