

Démarches d'urbanisme

Les demandes d'autorisation de construire



Le service urbanisme vous accompagne dans la constitution de vos dossiers de demande. Pour toute question adressez-vous à la Direction des services techniques - Service urbanisme au 10 rue Etienne Dolet (sur rendez-vous uniquement). Ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30. Fermé le mardi après-midi. Mail : urba@ville-kremlin-bicetre.fr

Contestation d'une autorisation d'urbanisme

Vous pouvez contester la validité de l'autorisation d'urbanisme que vient d'obtenir votre voisin (permis de construire, de démolir, d'aménager, non opposition à déclaration préalable). Si vous avez un intérêt à agir, vous pouvez exercer un recours gracieux auprès de la mairie qui a délivré l'autorisation ou faire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Qui peut contester une autorisation ?

Pour contester une autorisation d'urbanisme accordée à votre voisin, vous devez avoir un intérêt à agir. Il vous 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, de bail, ou d'un contrat de vente d'immeuble à construire.

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.

Attention

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.

Recours administratif gracieux

Le recours gracieux est une démarche amiable qui vous permet de saisir le maire qui a délivré

l'autorisation pour lui demander d'annuler sa décision.

Vous devez effectuer votre recours dans un délai de 2 mois à partir du 1^{er} jour de l'affichage de l'autorisation sur le terrain. Si l'autorisation n'est pas affichée sur le terrain, elle peut être contestée pendant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Vous devez rédiger votre recours sur papier libre et l'envoyer de préférence par lettre recommandée avec avis de réception. Vous pouvez vous aider d'un modèle de courrier :

Le maire a 2 mois pour annuler l'autorisation d'urbanisme ou rejeter votre demande. Si vous ne recevez pas de réponse, votre demande est rejetée.

En cas de rejet, vous avez 2 mois pour introduire un recours contentieux devant le tribunal administratif. Ce délai débute à la réception de la décision de rejet ou, si vous n'avez pas reçu de réponse de la mairie, à compter de la fin du délai de 2 mois qui lui était imparti pour vous répondre. Vous devez informer le titulaire de l'autorisation de votre recours gracieux. Cette notification doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à partir du dépôt de votre recours à la mairie. Si vous ne l'envoyez pas, le tribunal administratif ne prendra pas en compte le recours contentieux que vous pourriez déposer par la suite.

Recours contentieux

Le recours s'effectue devant le tribunal administratif. Il s'agit d'un recours en annulation (de la décision) pour lequel il n'est pas obligatoire de recourir à un avocat.

Vous devez saisir le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à partir de l'affichage de l'autorisation sur le terrain. Si l'autorisation n'est pas affichée sur le terrain, elle peut être contestée pendant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Vous pouvez également saisir le tribunal dans les 2 mois suivant le rejet de votre recours gracieux auprès de la mairie.

Où s'adresser ?

Tribunal administratif

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

Vous joignez à votre recours l'arrêté de permis contesté et tout acte établissant le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de votre bien (titre de propriété, promesse de vente, bail).

Dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt de votre recours, vous devez avertir le titulaire de l'autorisation et la mairie. Pour ce faire, vous leur envoyez une copie du texte intégral du recours par lettre recommandée avec accusé de réception.

À savoir

Les travaux de construction peuvent se poursuivre pendant toute la durée du recours contentieux. Afin de suspendre les travaux jusqu'au jugement sur le fond du litige, vous devez aussi demander un référé-suspension devant le tribunal administratif. Cette démarche doit être justifiée par une situation d'urgence.

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

Si les travaux n'ont pas commencé, 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. Il peut s'agir, par exemple, de la pente d'un toit ou de la couleur d'une façade.

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

Questions - Réponses

- Urbanisme : quelle est la durée de validité d'une autorisation ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

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

Comment faire si...

- l'achète un logement

TOUS LES COMMENT FAIRE...

Services en ligne

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

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

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 (L600-1-2)
- Code de l'urbanisme : articles R600-1 à R600-7
Délais pour agir
- Code de justice administrative : article R741-12
Amende pour requête abusive

Selon la localisation de votre terrain, et la nature de vos travaux, votre projet peut faire l'objet d'une consultation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'Inspection Générale des Carrières. Pour vérifier si votre projet se situe aux abords d'un monument historique ou dans une zone d'anciennes carrières, vous pouvez visualiser les pièces graphiques du PLU.

Pour de plus amples informations :

- Architecte des bâtiments de France Tour du Bois- Château de Vincennes- 94300 VINCENNES
01.43.65.25.34 sdap.val-de-marne@culture.gouv.fr
- Prendre un rendez-vous auprès de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
: <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Prendre-un-rendez-vous>
- Inspection Générale des Carrières 12 Place de la Porte de Vanves- 75014 Paris 01 40 47 58 00
Permanences le lundi, mercredi et vendredi matin. En savoir +

Contestation d'une autorisation d'urbanisme

Vous pouvez contester la validité de l'autorisation d'urbanisme que vient d'obtenir votre voisin (permis de construire, de démolir, d'aménager, non opposition à déclaration préalable). Si vous avez un intérêt à agir, vous pouvez exercer un recours gracieux auprès de la mairie qui a délivré l'autorisation ou faire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Qui peut contester une autorisation ?

Pour contester une autorisation d'urbanisme accordée à votre voisin, vous devez avoir un intérêt à agir. Il vous 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, de bail, ou d'un contrat de vente d'immeuble à construire.

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.

Attention

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.

Recours administratif gracieux

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

Vous devez effectuer votre recours dans un délai de 2 mois à partir du 1^{er} jour de l'affichage de l'autorisation sur le terrain. Si l'autorisation n'est pas affichée sur le terrain, elle peut être contestée pendant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Vous devez rédiger votre recours sur papier libre et l'envoyer de préférence par lettre recommandée avec avis de réception. Vous pouvez vous aider d'un modèle de courrier :

- Le maire a 2 mois pour annuler l'autorisation d'urbanisme ou rejeter votre demande. Si vous ne recevez pas de réponse, votre demande est rejetée.

En cas de rejet, vous avez 2 mois pour introduire un recours contentieux devant le tribunal administratif. Ce délai débute à la réception de la décision de rejet ou, si vous n'avez pas reçu de réponse de la mairie, à compter de la fin du délai de 2 mois qui lui était imparti pour vous répondre. Vous devez informer le titulaire de l'autorisation de votre recours gracieux. Cette notification doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à partir du dépôt de votre recours à la mairie. Si vous ne l'envoyez pas, le tribunal administratif ne prendra pas en compte le recours contentieux que vous pourriez déposer par la suite.

Recours contentieux

Le recours s'effectue devant le tribunal administratif. Il s'agit d'un recours en annulation (de la décision) pour lequel il n'est pas obligatoire de recourir à un avocat.

Vous devez saisir le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à partir de l'affichage de l'autorisation sur le terrain. Si l'autorisation n'est pas affichée sur le terrain, elle peut être contestée pendant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Vous pouvez également saisir le tribunal dans les 2 mois suivant le rejet de votre recours gracieux auprès de la mairie.

Où s'adresser ?

Tribunal administratif

En rédigeant votre recours, vous devez justifier de votre intérêt à agir, en décrivant les éléments du projet qui affectent les conditions d'occupation, de jouissance ou d'utilisation de votre bien. Vous joignez à votre recours l'arrêté de permis contesté et tout acte établissant le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de votre bien (titre de propriété, promesse de vente, bail). Dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt de votre recours, vous devez avertir le titulaire

de l'autorisation et la mairie. Pour ce faire, vous leur envoyez une copie du texte intégral du recours par lettre recommandée avec accusé de réception.

À savoir

Les travaux de construction peuvent se poursuivre pendant toute la durée du recours contentieux. Afin de suspendre les travaux jusqu'au jugement sur le fond du litige, vous devez aussi demander un référé-suspension devant le tribunal administratif. Cette démarche doit être justifiée par une situation d'urgence.

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

Si les travaux n'ont pas commencé, 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. Il peut s'agir, par exemple, de la pente d'un toit ou de la couleur d'une façade.

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

Questions - Réponses

- Urbanisme : quelle est la durée de validité d'une autorisation ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

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

Comment faire si...

- J'achète un logement

TOUS LES COMMENT FAIRE...

Services en ligne

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

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

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 (L600-1-2)
- Code de l'urbanisme : articles R600-1 à R600-7
Délais pour agir
- Code de justice administrative : article R741-12
Amende pour requête abusive

Réseau de gaz naturel

Le réseau de gaz naturel passe peut-être dans votre jardin. Vous devez effectuer des travaux dans votre jardin ? Quelques conseils pratiques sont à suivre préalablement. Consulter [la fiche pratique](#).