

Objectif de la lettre :

Transmettre à nos partenaires une information régulière sur nos activités et notre actualité, les services que nous sommes à même de leur proposer ainsi que des points techniques ou réglementaires qu'il nous paraît intéressant de mettre en avant.

Toutes nos lettres peuvent être consultées ou téléchargées sur notre site (rubrique "dossiers en consultation")

Une affaire signée ce mois ...

AIM a emporté un appel d'offre pour la Maîtrise d'Oeuvre des travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant d'environ 1 800 m² à Meylan.

AIM est mandataire d'une équipe constituée par ailleurs de AG Concept pour les fluides et de High.B.Tech pour l'électricité.

Le diagnostic est en cours et le bâtiment réhabilité doit être livré en Novembre 2013.



Les différents recours au permis de construire

Les délais de recours au permis de construire font l'objet d'approches différentes.

2 mois pour les uns, 2,5 mois voire 3 mois pour d'autres...

En fait, tout dépend du recours dont on parle, comme exposé sur le document joint en annexe.

Le Tableau de bord de l'activité

Effectif :

10 personnes
+ 1 contrat
apprentissage

Nombres d'affaires actives en cours : 35

Dont avants projets : 14

Dont DCE : 5 (avec affaires en consultation : 2)

Dont chantiers : 12

Dont AMO : 3

Dont SYNTHESE : 1

AUDIT - INGENIERIE - MANAGEMENT DE PROJET

SARL au capital de 30 000 Euros - RCS Vienne B 403 328 651

Résidence du Lac - 38690 CHABONS - tél. : 04-76-65-07-97 / fax : 04-76-65-06-86

mail : aim.sarl@wanadoo.fr - site : www.aim-ingenierie.com



Les différents recours au permis de construire et leurs délais

Les acteurs :

- ⇒ Le demandeur (qui peut devenir le titulaire du permis) aussi appelé pétitionnaire,
- ⇒ L'auteur de la décision (généralement le Maire),
- ⇒ L'autorité compétente, à savoir le Maire dans un premier temps, puis le Préfet et le Tribunal Administratif en dernier ressort,
- ⇒ Le tiers (généralement propriétaire voisin ou association).

1 - Le recours au titre du contrôle de légalité du Préfet

Le Maire doit transmettre dans un délai de 2 semaines sa décision au Préfet, accompagnée de l'ensemble du dossier. Il doit informer le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au Préfet.

Le Préfet dispose de 2 mois pour exercer son contrôle de légalité, et éventuellement soit déférer ses remarques directement au Tribunal Administratif, soit adresser au Maire une lettre d'observation valant "recours gracieux" en vue de lui demander de retirer l'autorisation de construire. Une copie de la lettre d'observation du Préfet au Maire est adressée au demandeur.

Le Maire dispose de 2 mois pour répondre.

En cas de réponse négative du Maire ou d'absence de réponse valant refus tacite, le Préfet dispose de 2 mois pour saisir le Tribunal Administratif.

A noter que le contrôle de légalité se fait en regard des dispositions d'urbanisme.

Le délai maximum de ce recours est donc de 2 semaines + 2 mois à compter de la notification de l'autorisation de construire.

2 - Le recours contentieux auprès du Tribunal Administratif

Le recours contentieux peut être exercé :

⇒ Soit par le pétitionnaire qui conteste généralement le refus de permis :
Il dispose de 2 mois à compter de la notification de la décision contestée.

⇒ Soit par un tiers :
Pour que le recours d'un tiers soit recevable, il faut que ce tiers ait un intérêt personnel et direct à agir.

Le délai court à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain.

A noter que l'affichage sur le terrain doit :

- ⇒ être visible de l'extérieur,
- ⇒ être réalisé dès notification de l'arrêté ou naissance du permis tacite pendant toute la durée du chantier,
- ⇒ mentionner l'obligation de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son pétitionnaire.

Par ailleurs, un affichage du permis en Mairie est réalisé au plus tard 8 jours après sa délivrance.

Le délai maximum de ce recours est donc de 2 mois à compter de l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain.

Le recours contentieux est dit suspensif car les travaux ne peuvent être ni entrepris ni poursuivis avant l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable.

3 - Le recours administratif gracieux ou hiérarchique

Toute personne qui conteste une décision administrative peut, avant de saisir le juge administratif, engager une procédure non contentieuse dite recours administratif.

Le recours administratif est :

- ⇒ un recours gracieux s'il est adressé à l'auteur de la décision,
- ⇒ un recours hiérarchique s'il est adressé au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision.

Pour être recevables, ces recours doivent être formés dans le délai de recours contentieux (voir ci dessus) et contenir une demande de retrait ou d'annulation de l'acte contesté.

L'auteur d'un recours administratif est tenu de le notifier au titulaire de l'autorisation par LRAR dans un délai de 15 jours à compter du dépôt du recours, sous peine de nullité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet.

Si c'est le pétitionnaire qui est l'auteur du recours, l'autorité saisie doit délivrer un accusé de réception du recours.

L'auteur de la décision (ou son supérieur) dispose de 2 mois pour répondre au recours. L'absence de réponse vaut rejet tacite.

L'auteur du recours dispose alors de 2 mois pour saisir le Tribunal Administratif et engager un recours contentieux

Le délai maximum de ce recours est donc de 2 mois à compter de l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain.

A noter que cette procédure peut conduire à doubler le délai du recours contentieux.

4 - L'annulation de l'autorisation de construire (retrait administratif)

L'Article L 424.5 du code de l'urbanisme stipule :

"Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire"

Cet article fait donc planer le risque, en cas d'illégalité du permis, d'un retrait 3 mois après la date d'autorisation.

Ce retrait est toutefois très peu probable en l'absence de recours.

L'autre cas d'annulation peut revenir au juge administratif s'il juge la décision illégale au terme d'une procédure contentieuse.

4 - Synthèse des délais de recours

	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6	Mois 7
Permis de construire ♦							
Affichage sur terrain ♦							
Recours au titre du contrôle de légalité							
Envoi au Préfet	■						
Réponse du Préfet		■	■				
Procédure si recours							
Réponse du Maire			■	■	■		
Délai pour saisie T.A					■	■	■
Recours contentieux							
Délai recours contentieux	■	■					
Recours administratif							
Délai recours administratif	■	■					
Délai réponse			■	■			
Délai pour saisie T.A					■	■	■
Retrait administratif							
Délai retrait administratif	■	■	■				