

Avant toute chose, il faut avoir l'intégralité du dossier PC via le portail national SVE (Saisine par Voie Électronique) si le maire est réticent à le fournir.

Il faut examiner attentivement le **contenu technique** du permis : plan de masse, coupes, façades, notice descriptive et étude d'impact environnemental le cas échéant. Vérifiez la conformité du projet avec les règles d'urbanisme applicables, notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). La récente jurisprudence du Conseil d'État (CE, 12 mars 2024, n°468732) a renforcé l'**exigence de précision dans les documents graphiques**, créant une opportunité supplémentaire de contestation.

Voici un topo de la procédure en contestation d'un PC (c'est un peu long mais je suis juriste...pour bien comprendre)

- **Fondement de l'action = Intérêt à agir** : L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : être directement affecté par le projet, que ce soit sur l'aménagement, l'esthétique ou le confort de votre propriété.

Sur ce point, intérêt incontestable : impact visuel, perte d'ensoleillement quantifiée, vue directe, nuisances sonores prévisibles.

En effet, La jurisprudence de 2024 (TA Lyon, 14 février 2024, n°2400856) a reconnu que l'atteinte à une vue remarquable ou à l'ensoleillement d'une propriété voisine pouvait caractériser l'urgence dans le cadre d'un référendum de suspension.

Préco : faire un dossier avec prise de photo et impact de l'immeuble sur jardin voisin

- **Motifs d'illégalité** (susceptibles d'entacher un permis de construire). Un permis peut être qualifié d'illégal pour des vices de forme ou des vices de fond.

Les vices de forme concernent la procédure d'instruction et de délivrance du permis (l'incompétence de l'auteur de l'acte, le défaut de motivation pour un refus, ou encore l'absence de consultation obligatoire d'une commission ou d'un service).

Toutefois, La jurisprudence récente du Conseil d'État (CE, 17 janvier 2024, n°468235) a limité la portée de ces vices, en considérant que seuls ceux ayant exercé une influence déterminante sur le sens de la décision peuvent entraîner son annulation.

Quant aux vices de fond, ils touchent à la substance même de l'autorisation (non respect des règles d'urbanisme locales (PLU, carte communale) ou nationales (loi Littoral, loi Montagne), servitudes d'utilité publique, des règles de hauteur, d'implantation ou de densité constitue des motifs récurrents d'illégalité).

La loi Climat et Résilience de 2021 a introduit de nouvelles contraintes environnementales dont la méconnaissance peut fragiliser un permis.

Depuis 2023, les tribunaux administratifs ont développé une approche plus stricte de l'application des règles d'urbanisme, notamment en matière d'insertion paysagère (TA Marseille, 8 mars 2023, n°2209876).

Toutefois, la loi ELAN a introduit une technique de régularisation des permis illégaux, codifiée à l'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme permettant au juge de surseoir à statuer pour laisser au pétitionnaire la possibilité de régulariser son permis par un permis modificatif.

Ø Cette évolution législative impose d'autant plus aux requérants de cibler des illégalités substantielles, difficilement régularisables.

- **Recours possible :**

1 / recours gracieux : devant le maire :

une LRAR est nécessaire contenant : **rappel des faits, motifs de votre contestation** (détaillant en quoi le projet porte atteinte à vos droits + **Une demande claire d'annulation du permis de construire**)

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt de votre demande, **il faut informer le titulaire du permis de construire** que vous avez engagé une procédure de recours gracieux auprès de la mairie.

Le courrier doit, là aussi, lui être adressé en recommandé avec accusé de réception.

Si le recours gracieux n'aboutit pas, une action en justice auprès du tribunal administratif peut être envisagée. Ce recours doit être introduit dans un délai de deux mois après le refus du recours gracieux.

En cas de non communication dossier complet d'urbanisme, saisine de la CADA (Commission d'accès aux documents administratifs) = préalable à tous recours contentieux

2/ Recours contentieux :

- **référez suspension** si doute sérieux sur légalité PC + urgence (en même temps recours au fond)

L'urgence s'apprécie au cas par cas (La jurisprudence de 2024 (TA Lyon, 14 février 2024, n°2400856) a reconnu que l'**atteinte** à une vue remarquable ou à l'**ensoleillement d'une propriété voisine pouvait caractériser l'urgence**)

- recours devant TJ : Devant le tribunal judiciaire, l'**action en trouble anormal de voisinage constitue un levier efficace**. Cette action, fondée sur l'article 544 du Code civil et une jurisprudence constante, permet d'obtenir des dommages-intérêts voire la démolition d'une construction, même autorisée par un permis, lorsqu'elle engendre des nuisances excessives.

arrêt « Grande-Synthe » du Conseil d'État (19 novembre 2020, n°427301), le non-respect des engagements climatiques peut constituer un motif d'illégalité d'une décision administrative. Appliquée aux permis de construire, cette jurisprudence permet de contester des projets incompatibles avec les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. La loi Climat et Résilience a renforcé cette approche en imposant une évaluation de l'impact carbone des projets soumis à étude d'impact.

(Vérifier si le projet est soumis à étude d'impact et si celui-ci a été réalisé..)

• délai

recours gracieux : deux mois à compter de l'affichage du permis. Le délai pour le recours contentieux : deux mois après la réception de la décision de la mairie. donc 4 MOIS délai de recours possible

• recours collectif

Le recours collectif en matière d'urbanisme, bien que non formalisé, prend forme à travers des stratégies coordonnées entre riverains et associations. Cette mutualisation des moyens et des arguments juridiques renforce considérablement l'efficacité du contentieux.

Ø Les tribunaux administratifs sont plus sensibles à une contestation émanant d'un collectif diversifié qu'à un recours isolé, parfois soupçonné d'être motivé par des intérêts purement privés.

POINT A RELEVER DANS LE CADRE DU PC

Ø VUE CREEE DIRECTEMENT SUR LE VOISINAGE ENGENDRANT PERTE TOTALE D'INTIMITE et DESAGREMENT QUOTIDIEN :

Un tiers peut se prévaloir d'une atteinte portée à ses droits par une construction et notamment, en cas de vue sur sa propriété.

Les vues sont des ouvertures qui peuvent être pratiquées dans les murs séparant deux fonds. Laissant passer l'air, la lumière, et le regard, elles ne peuvent être pratiquées que dans des murs situés à une certaine distance du fonds voisin. Sont assimilés aux ouvertures les perrons, balcons, terrasses, galeries, lucarnes, escaliers, exhaussements de terrain ...

La vue peut être droite ou oblique.

Une vue droite est une ouverture qui, fictivement prolongée dans la direction de son axe, atteint le fonds voisin. Il s'agit d'une vue directe depuis n'importe quel étage du bâtiment.

Une vue oblique, quant à elle, permet de regarder chez le voisin uniquement en se penchant ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit pas d'une vue directe comme dans le cas de la vue droite, mais d'une vue latérale.

Des règles de distances minimales des vues par rapport à une propriété voisine sont édictées par le Code civil aux articles 678 et 679. Ces conditions de distance ont pour but de protéger l'intimité du propriétaire du fonds voisin. Ainsi, le maître d'ouvrage qui procède à l'édification d'un immeuble doit tenir compte du « *risque d'indiscrétion* » induit par l'ouvrage projeté.

En application des articles 678 et 679 du Code civil, le maître d'ouvrage d'une construction ne peut pas créer :

- Une vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite séparative du fonds voisin,**
- **Une vue oblique à moins de 0,60 mètre.**

L'ouvrage projeté ne peut donc avoir de vues, fenêtres ou balcons sur la propriété voisine s'il n'y a pas 1,90 mètre ou 0,60 mètre entre le voisin et l'ouvrage dans lequel est pratiquée la vue.

Selon mon analyse des plans, la vue droite ne me semble pas respectée car l'immeuble est construit en limite de propriété. Par ailleurs, la haie vive présentée dans la notice ne me semble pas suffisante pour limiter l'indiscrétion du voisinage

Ø PERTE D'ENSOLEILLEMENT

Le positionnement et la hauteur des bâtiments à construire a un impact certain sur l'ensoleillement des propriétés contigues la majorité de la journée (voire toute la journée).

Ø RISQUE CERTAIN DE NUISANCES SONORES

Argument : **proximité des balcons avec vue directe et ouverture sur la propriété**

Ø RISQUE CERTAIN DE DEVALORISATION DE LA PROPRIÉTÉ

Argument : **proximité de l'immeuble à construire, vue directe des logements, cadre de vie détérioré**

A noter que les tribunaux préfèrent les **expertises contradictoires** pour évaluer l'impact réel