



Délai d'autorisation de PC contestée entre 2 attendus

Par paco

Bonjour,

Une mairie a délivré un PC le 27 Aout 2018, PC validé par le service légalité de la DEAL.

Une erreur s'est glissée dans l'arrêté de PC.

La mairie a délivré un nouvel attendu en date du 04 Novembre 2018 indiquant à la fin de son attendu, "cet arrêté annule et remplace celui du 27/08/18." Il est visé par le contrôle de légalité le 09 Janvier 2019...

Je débute hier donc mes travaux de bonne foi et la mairie me dit que la date de validité du PC est dépassée et que par conséquent je n'ai plus de PC...

Entretemps j'ai demandé et reçu un certificat de non-recours des Tiers rappelant la date d'obtention du PC au 04 Novembre 2018...

La mairie soutient que la date à prendre en compte était celle la première version, soit le 27 Aout 2018.

Le n° du PC est le même.

Une réponse rapide m'obligerait.

Merci

Par Al Bundy

Bonjour,

Le second arrêté ne retire pas le permis de construire, il ne fait que rectifier le premier arrêté. D'ailleurs, le projet et le numéro de permis sont identiques.

Vous n'aviez pas demandé de prorogation ?

Par paco

Si bien sûr mais après le délai des 2 mois ayant pris la 2° date d'obtention. j'attends toujours la notification.

L'idée pour moi et de dire à la mairie que le 2° arrêté d'après eux, annule et remplace le 1°: la mairie l'a écrit.

Mais nous sommes passé en RNU fin Août 2021 et ma parcelle doit être classée en zone verte par la DEAL dans le cadre du futur PLU. Donc la Deal et la mairie préfère rester dans le cadre de du 1° arrêté, conforme à ce qu'ils veulent, alors que la date du 04 Novembre ne correspond plus à leur volonté.

Comment leur faire admettre que la date du 04 est la seule valable ?

sachant que encore une fois, le 2° arrêté précise bien: "annule et remplace le précédent arrêté".

Bien à vous

Par Al Bundy

Si on suit le code de l'urbanisme :

- art. R.424-17 : "Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. (...)"

- art. R.424-10 : "La décision accordant ou refusant le permis ou s'opposant au projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal."

Le 1er arrêté vous a été notifié dans les règles ? Quels sont les motifs qui ont conduit la signature d'un second arrêté ?

Je ne comprends pas cette partie :

après le délai des 2 mois ayant pris la 2° date d'obtention. j'attends toujours la notification.

Autre chose :

Mais nous sommes passé en RNU fin Août 2021 et ma parcelle doit être classée en zone verte par la DEAL dans le cadre du futur PLU

Au jour de la délivrance du permis le RNU était applicable ? Votre terrain est issu d'une division (lotissement) ?

Par paco

Bonjour,

le 1° arrêté contenait une erreur sur les surfaces. (20/08/18)

Le 2° arrêté a corrigé cette erreur. (04/11/2018).

les deux arrêtés ont été transmis par lettre en RAR.

En ouvrant par une DROC, mon chantier Vendredi 22 Octobre 2021, je restais dans les délais des 3 ans du 2° arrêté qui je le rappelle, "annule et remplace" le précédent: ce qui signifie que le 1° arrêté n'existe plus, me semble-t-il.... Il y a sûrement des cas similaires traités par une jurisprudence ?

Si la commune avait désiré conserver la date de caducité du PC, elle aurait indiqué un article dans le 2° arrêté conservant les termes ET la date, en émettant un arrêté rectificatif et non pas un arrêté "annule et remplace"....

Le RNU est applicable depuis 1 an.

Cordialement

Par Al Bundy

le Conseil d'Etat (18/02/2011, n°337143) considère que lorsque l'auteur d'un arrêté en édicte un second en portant sur ce dernier la mention « Le présent arrêté annule et remplace » il entend procéder au retrait de l'arrêté initial.

Or, la procédure de retrait à l'initiative de l'autorité suit nécessairement une procédure contradictoire, condition substantielle affectant la légalité de cette procédure de retrait.

Je ne sais pas si d'autres jurisprudences dont venues modifier celle-ci plus haut.

Par paco

merci pour votre réponse.

une procédure contradictoire peut elle être amiable entre le pétitionnaire et l'autorité communale en la matière ?

Par Al Bundy

La procédure doit suivre des conditions :

- notification par l'autorité qu'elle envisage de retirer l'arrêté et vous demande de lui soumettre vos observations dans un délai limité (10 jours au moins)

- vos observations éventuelles, écrites de préférence

- arrêté portant retrait

La commune complique bien les choses avec cette mention... D'autant plus lorsqu'il s'agit de rectifier une erreur matérielle. Un arrêté rectificatif suffisait

Par paco

...c'est ce que je viens de dire à l'adjoint au Maire à l'Urbanisme, preuve à l'appui.

Merci pour l'ensemble de vos réponses..