



Délai et motif pour retirer PC accordé

Par michel71

Bonjour,

J0 : j'ai déposé un PC en site inscrit, pour une maison individuelle (délai porté à 3 mois).

J0 + 2,5 mois : PC accordé.

?J0 + 4 mois : retour hors délai de l'ABF, mais la mairie impose ses recommandations par arrêté rectificatif.

J0 + 5 mois : affichage de l'autorisation constatée par huissier.

J0 + 6 mois : recours gracieux d'un voisin.

Le recours ne repose sur aucun argument juridique sérieux (ce que confirme la mairie oralement). Néanmoins, le service urbanisme s'interroge désormais sur le fait que la maison soit ou non en site urbain constitué. Si oui, l'autorisation est maintenue, si non, ils songent à retirer le PC. Et visiblement c'est le Maire qui va trancher.

Mes questions :

1. Peut-on m'opposer que la maison serait hors site urbain constitué alors que j'ai respecté le PLU et ses annexes ?
2. De toutes manières, n'y a-t-il pas un délai de 3 mois (dépasse?) pour retirer le PC : article L424-5 ?

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

1. Peut-on m'opposer que la maison serait hors site urbain constitué alors que j'ai respecté le PLU et ses annexes ?

Je ne pense pas parce que c'est le PLU qui détermine les zones urbanisées et que les terrains non construits se situant dans cette zone ont vocation à être construits. Cela dit, l'opposant conteste peut-être aussi la légalité du PLU, tout est possible. Difficile de vous répondre sans connaître les termes exacts de la demande. Je ne comprends d'ailleurs pas bien la notion de « site urbain constitué ».

2. Pour moi, le délai de retrait court à compter de la date du permis initial, le maire pouvant toutefois retirer l'arrêté modificatif pendant trois mois à compter de la date de ce dernier.

Si le maire retire le permis, vous pourrez contester le retrait.

S'il ne le retire pas, l'auteur du recours gracieux disposera d'un délai de deux mois à compter de la notification de la décision du maire pour saisir le tribunal administratif.

Par michel71

Merci Nihilscio.

1. Le voisin ne conteste rien de sérieux ("ça va faire du bruit", etc.) mais c'est la mairie qui creuse un peu, pour avoir des billes en cas de recours contentieux, me dit-elle.

Je n'ai pas de termes exacts de la mairie car c'est tout à l'oral pour l'instant. Mais le discours est clair : le Maire va trancher si on est en site urbain constitué ou non.

Concernant cette notion, je n'ai pas trouvé de référence juridique mais le terme est mentionné dans un certain nombre de documents régionaux, d'après les moteurs de recherche.

2. J'ai omis une précision importante : nous sommes aujourd'hui à J0 + 8 mois, donc même l'arrêté rectificatif a plus de 3 mois. Si jamais le Maire retirait le permis, ce qui n'est pas du tout acté, il y aurait donc une contestation sérieuse fondées sur le délai dépassé : j'ai bien compris ?

Merci encore

Par Nihilscio

Le délai de trois mois est écoulé. Le maire ne peut plus retirer le permis. Le ferait-il, ce serait un abus de pouvoir évident et le tribunal administratif répondrait par une fin de recevoir sans même examiner la question de fond.

Mais cela n'empêche pas que le tribunal administratif puisse prononcer l'illégalité du permis à la suite d'un recours contentieux intenté dans les temps.

Si le maire hésite, il faut prévoir que, dans l'hypothèse d'un recours contentieux, il se défende mollement et ce serait plutôt à vous, qui êtes le principal concerné, de plaider votre cause, de préférence avec le concours d'un avocat. La loi vous donne heureusement le droit d'intervenir dans la procédure.

Si vous êtes en zone urbaine, zone U, vous avez le droit de construire, sous réserve éventuellement d'une capacité suffisante des équipements publics, et je vois mal pourquoi on prétendrait vous l'interdire au motif que votre terrain n'est pas dans un « site urbain constitué ». Si le conseil municipal a décidé en adoptant le PLU que telle zone était une zone urbaine, achevée ou non, c'est une zone urbaine, c'est tout. Ou alors, c'est qu'une incohérence entre le PLU et le schéma directeur a été relevée par celui qui conteste votre permis de construire et il devrait alors faire établir l'irrégularité, non de votre permis de construire au regard du PLU, mais l'irrégularité du PLU au regard du schéma directeur. En ce cas, il faut présenter un dossier sérieux au tribunal administratif. Ce ne semble pas être le cas.

Par michel71

C'est parfaitement clair. Merci beaucoup.

Par michel71

Ça laisse quand même la porte ouverte à la situation suivante : un pétitionnaire reçoit une autorisation d'urbanisme que la mairie aurait accordée par erreur, en violation d'une règle du PLU (ce n'est pas le cas pour moi !).

Le pétitionnaire s'en aperçoit, attend 3 mois avant de l'afficher. Un voisin fait un recours (fondé) après l'affichage, la Mairie ne peut plus retirer le permis puisque l'autorisation a plus de 3 mois. Le voisin est obligé d'aller en contentieux, où il obtiendra gain de cause.