



Permis de construire accepté, demande de retrait par les abf.

Par **Thunderdarkdevil**, le **04/02/2010** à **15:40**

Bonjour,

Nous avons un projet de construction. Je vais vous exposer notre situation...

Le permis de construire a été posé le 24/10/09.

Il a été accepté par un arrêté le 08/12/09.

Le délais d'instruction n'a pas été changé.

Nous sommes soumis aux Architectes des Bâtiments de France (ABF).

La DDE et la mairie n'ont pas attendu le retour des ABF.

Le 19/01/10, nous avons reçu un courrier donnant un avis défavorable de la part des ABF, ce courrier précise que cet avis ne préjuge en rien de l'arrêté définitif du maire et ne vaut donc pas autorisation.

Pendant ce temps là, la mairie nous a soutenu et nous a toujours dit que nous pouvions continuer, que ce n'était qu'un avis et donc qu'on pouvait l'ignorer.

Ce que nous avons fait.

Nous avons prévu notre achat chez le notaire le 11/02/10... Et le terrassier devait venir le 15/02/10.

J'ai eu besoin d'un document le 02/02/10, j'ai donc appelé la mairie, celle ci m'a indiqué qu'il y avait un problème. Que les ABF avait envoyé un arrêté pour demander le retrait de notre permis de construire.

Après consultation du maire, celui ci demande un arrangement avec les personnes concernés pour trouver une issue favorable à notre dossier.

Le problème est que les ABF souhaite voir une autre implantation de la maison, qui est en contradiction des souhaits de la DDE...

Ils souhaitent un remblais maxi de 50 cm... Le terrain à une pente de 30%, leurs souhaits sont

irréalisable...

Nos artisans étaient tous sur le point de commencer! Nous sommes écœurés de la façon dont gère les ABF. Nous risquons de perdre pas mal d'argent...

Que pouvons nous faire ?

Nous attendons cette réunion avec impatience, mais nous avons peur que les exigences des ABF fassent exploser notre budget.

Merci de nous avoir lu.

Patrice et Marion

Par **elydaric**, le **04/02/2010 à 19:51**

Bonjour,

La mairie a effectivement fait une erreur en délivrant un arrêté sans avoir eu l'avis des ABF. L'arrêté est entaché d'illégalité car celui-ci aurait visé l'avis des ABF. Si votre projet est en co-visibilité avec le monument historique classé, l'avis des ABF lie la commune c'est à dire que celui doit suivre l'avis des ABF.

Dans tous les cas, ne commencez aucun travaux et attendez votre réunion avec la mairie pour faire le point avec eux et modifier votre projet en fonction des attentes des ABF

Par **Thunderdarkdevil**, le **05/02/2010 à 05:07**

Merci pour votre réponse.

La mairie et la DDE savent qu'ils ont fait une erreur.

Si le permis de construire est annulé faute d'entente, pensez vous que je peux porter plainte afin d'être dédommagé ?

Cordialement

Patrice & Marion

Par **elydaric**, le **06/02/2010 à 09:17**

Bonjour,

La mairie va probablement retirer le permis de construire. Sans ce retrait, vous aurez techniquement toujours l'autorisation de construire...

Je vous conseille d'attendre ce retrait (ou de le demander si vous êtes pressé) et de déposer un nouveau projet en lien avec les ABF.

Pour être dédommagé, il faudrait porter devant le tribunal administratif, le retrait du permis de construire en expliquant qu'il vous cause préjudice (délai dans la réalisation de vos travaux, incidence financière)... La procédure est longue et difficile à mener sans l'assistance d'un avocat. Dans tous les cas, vous devez attendre car vous ne pouvez pas dès à présent

attaquer un permis qui vous a été accordé (...le comble ! ce sont généralement les permis refusés qui sont attaqués)

Par **Thunderdarkdevil**, le **06/02/2010** à **13:36**

Vu les exigences des ABF, si l'on doit tout recommencer, nous ne pensons pas donner suite sur ce terrain...

Merci pour vos explications

[citation]Votre PC ne peut être annulé que par le Tribunal Administratif, encore faut-il qu'il y soit déféré, et dans la forme idoine.

il existe 1 stratégie gagnante en jouant la montre :

posez le panneau d'affichage réglementaire du PC accordé sur votre terrain, parfaitement renseigné. modèle de panneau réglementaire chez tous les bons professionnels (Leroy Merlin,...). Il doit être visible de la voie publique.

Prenez 1 photo numérique avec date du panneau correctement renseigné et affiché sur le terrain, le 1er jour, puis chaque semaine, ceci pendant 2 mois.

au bout de 2 mois, si absence de recours au T.A. , votre PC est définitif, car forclusion de tout recours. [/citation]

[citation]le courrier ABF est 1 ordre adressé à la Mairie.

Oui, seul 1 recours au TA peut annuler votre PC.

Si 1 recours au TA est introduit, le TA annulera le PC si et seulement si il n'existe pas de faille de forme révélée en défense. Détecter des failles de forme fait partie de notre métier.[/citation]

J'ai reçu ça par MP, vous en pensez quoi ? Avec toutes les arnaques possibles sur internet, je m'interroge...

Merci

Par **elydaric**, le **06/02/2010** à **15:28**

Concernant la "stratégie" de prendre des photos du panneau d'affichage sur le terrain, il faut savoir que cela pourra être remis en cause par le juge : ce qui compte, ce sont les constats d'huissier. Un particulier peut très bien fausser la date de prise d'une photo. La parole d'un huissier fait foi, elle !

Il est certain que le TA peut annuler le PC, mais faut-il encore qu'il soit saisi.. comme je vous disais, il est plus probable et souhaitable que la mairie retire le permis de construire par le biais d'un arrêté : plus simple et plus rapide qu'un recours devant le TA !

Par **Thunderdarkdevil**, le **06/02/2010** à **19:37**

Bonsoir

Dans le message privé, il est indiqué, uniquement en TA...

Dans mon cas, c'est un arrêté, est ce autorisé ?

Merci pour toutes vos réponses.

Patrice & Marion

Par **elydaric**, le **07/02/2010** à **17:45**

Je vous confirme que l'administration pourra retirer votre permis de construire

Si vous souhaitez plus d'information, consultez ce lien :

http://http://www.extranet.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr/article.php3?id_article=1288&var_recherch

Les informations peuvent être un peu techniques mais elles expliquent dans les détails ce qu'est un retrait et les conditions de sa mise en œuvre.

Par **Thunderdarkdevil**, le **07/02/2010** à **19:32**

Merci beaucoup, je vais lire ça!

Cordialement

Patrice & Marion

Par **Thunderdarkdevil**, le **09/02/2010** à **15:24**

Bonjour,

Dernière nouvelle...

Le demande de retrait serait daté du 25/01/10 soit 3 mois et 1 jour après la demande de permis de construire.

Le délais d'instruction étant inchangé, il me semble que cet arrêté n'est pas recevable, pouvez vous me le confirmer ?

Nous tenons ici une éventuelle solution...

Merci

Patrice & Marion

Par **elydaric**, le **09/02/2010** à **16:07**

Bonjour,

L'administration dispose d'un délai de 3 mois après la signature du permis pour retirer un autorisation qu'elle a accordé.

Le permis vous ayant été accordé le 08/12/09, la retrait est tout à fait légal.

Par **Thunderdarkdevil**, le **09/02/2010** à **16:22**

Ok

Pas super ça :(

Attendons cette réunion...

Merci pour vos connaissances.

Patrice & Marion

Par **LIPTON**, le **10/02/2010** à **18:12**

Je m'excuse de m'immiscer dans vos débats mais il me semblait que l'avis des ABF suite à la loi dit « Grenelle I » publiée le 3 août 2009 au journal officiel avait entériné la modification de l'article L. 642-3 du Code du patrimoine qui supprime l'avis conforme des architectes des Bâtiments de France (ABF), préalable à l'autorisation des travaux pour le transformer en avis simple.

ci après le texte de la loi

http://www.leparticulier.fr/upload/docs/application/pdf/2009-08/loi_2009_967_03082009_programmation_grenelle_1.pdf

Alors si l' abf pose des recours administratifs (si j'ai bien compris)à chaque fois que son avis n'est pas entendu, n'est ce pas détourner l'esprit de la loi?

Ou alors je n'ai rien compris...

ma question s'adresse à elydaric qui est à n'en pas douter un spécialiste.

représentant une association

<http://www.construction-conseil.fr>

Je lui serai très reconnaissant de me répondre de manière à ce que je puisse être de bon conseil avec mes adhérents

MERCI

Par **Thunderdarkdevil**, le **10/02/2010** à **18:20**

Bonjour LIPTON,

Il n'y a pas de mal, si ça peut aider d'autres personnes!

Cordialement

Patrice & Marion

Par **elydaric**, le **11/02/2010 à 18:34**

La suppression de l'avis conforme pour les ABF, concernant seulement les ZPPAUP c'est à dire les zones de protection du patrimoine architectural et paysager.

Dans les zones "classiques" de protection autour d'un monument historique, l'avis doit bien être suivi par la mairie.

Par **LIPTON**, le **11/02/2010 à 20:29**

Merci de la réponse,

Mais pour ma bonne compréhension

Les ZPPAUP qui si je ne m'abuse sont créés à l'initiative des municipalités, peuvent englober et de fait supprimer le fameux rayon de 500m et le champ de visibilité : le visa conforme s'appliquant alors sur l'ensemble de la nouvelle délimitation. C'était donc à mon sens un outil plus subtil que le rayon de 500 m et, plus rationnel.

Donc si je vous ait bien compris les municipalités, n'ayant pas créé de ZPPAUP, sont toujours tenues par ce rayon de 500M? les autres non?

Ou alors a t on rétabli partout ce que vous appelez les zones classiques?

Merci de m'éclairer

Par **Thunderdarkdevil**, le **12/03/2010 à 17:30**

Bonjour,

Je reviens vers vous pour un renseignement crucial dans notre projet.

Le notaire viens de nous appeler, après s'être renseigné, il nous indique que le fait que la Mairie est délivré le PC sans accord des ABF rends le PC illégal, la demande de retrait ne dépend donc pas du délais de retrait administratif.

Qu'en pensez vous ?

Vous confirmez ?

Cordialement

Patrice & Marion

Par **elydaric**, le **12/03/2010 à 18:34**

Bonjour,

Il me semble que nous avons déjà évoqué le fait que votre permis était illégal. Ce que j'expliquais au préalable, c'est que l'administration avait le pouvoir de retirer ce permis illégal de son propre chef.

Pour faciliter les choses vous pouvez demander vous même l'annulation du permis. Si vous souhaitez réaliser les travaux prévu dans le permis, il vous faudra en redéposer un nouveau...en espérant que cette fois, votre mairie respecte les procédures administratives...

Par **Thunderdarkdevil**, le **12/03/2010 à 19:00**

Ok, merci pour votre réponse.

Vu le temps déjà perdu, nous ne donnerons pas suite si nous devons refaire un PC avec tout ces délais, nous avons vendu notre appartement, et nous préférons attendre les 2 ans pour bénéficier à nouveaux des taux aidés.

Ça serait un mal pour un bien, c'est surtout une manière d'accepter cette histoire!

Nous avons rendez vous lundi chez le notaire afin de voir avec le vendeur ce que l'on va faire.

Cordialement

Patrice & Marion

Par **Thunderdarkdevil**, le **13/03/2010 à 18:00**

Bonjour

Certe, ce PC est illégal, mais on me confirme qu'après le délais de retrait administratif, le Maire ne peux pas retirer le PC.

Sur http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=260

on trouve ceci

[citation]Délai de retrait

Description :

A propos de l'article L.424-5 :

- 1) Est-il applicable également aux permis délivrés avant le 1er octobre 2007 ?
- 2) S'applique-t-il uniquement aux décisions positives ? = les refus de permis, les oppositions à DP (illégaux) pourraient être retirés sans délai.
- 3) En creux, cela signifie-t-il que les CU express et les autorisations de lotir, non mentionnés à l'article L. 424-5, peuvent être retirés sans délai ? (les CU tacites cristallisant les droits au jour de leur entrée en vigueur étant en soit légaux.)

Réponse :

L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme dispose : " La décision de non-opposition à la déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait.

[fluo]Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal [s]et[/s] 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".[/fluo]

Cet article s'applique aux décisions rendues après le 1er octobre 2007.

Le retrait des décisions (expresses ou tacites) de non-opposition à la déclaration préalable est impossible.

Cet article unifie le régime de retrait des décisions en matière d'urbanisme. Désormais, 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.

Un certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) express peut faire l'objet d'un retrait par l'autorité compétente s'il est illégal. Les conditions de retrait restent soumises au régime du délai de quatre mois posé par la jurisprudence Ternon. L'uniformisation des délais de retrait de trois mois (article L.424-5 du code de l'urbanisme) ne concerne pas les certificats d'urbanisme.

Un certificat d'urbanisme tacite ne peut avoir que les effets de simple information (CUa).

Les certificats d'urbanisme tacites sont par hypothèse légaux puisqu'ils se contentent de cristalliser le droit applicable au jour de son entrée en vigueur. N'étant pas illégaux, il ne sont pas susceptibles de retrait.[/citation]

Existe t-il un code de l'urbanisme particulier, et une jurisprudence dans le même sens? (Que ce que m'a indiqué le notaire?)

Nous ne savons plus quoi penser...

Désolé d'insister, merci encore!

Cordialement

Patrice & Marion

Par **elydaric**, le **16/03/2010 à 19:29**

Bonjour,

Effectivement, après le délai de 3 mois le Maire ne peut plus retirer le permis, comme cela est prévu par le Code de l'Urbanisme. A ma connaissance, il n'existe pas de jurisprudence allongeant ce délai de 3 mois.

Cordialement,

Par **Thunderdarkdevil**, le **17/03/2010 à 05:13**

Bonjour

Merci pour votre réponse.

Vendredi: Le service juridique du notaire lui indique que notre permis de construire est illégal, et que dans notre cas, vu qu'il est obtenu sans accord des ABF, c'est comme si le permis n'existait et donc qu'il n'est pas soumis au délais de 3 mois... Pourtant, nous avons bien un arrêté qui accorde ce permis.

Je trouve cela absurde... Puisqu'il faut que le PC soit illégal pour avoir un retrait possible durant le délais de 3 mois.

Ceci dit, nous avons vu le notaire ce lundi, et il a appris que nous n'avions officiellement eu aucune connaissance de cette demande de retrait (je ne comprends pas trop comment il n'était pas au courant).

De plus, le maire assume totalement le faite de n'avoir pas signé ce retrait, et il m'a indiqué que la date de retrait administratif était indiqué sur son courrier (8/03) donc il corrobore notre version de la loi.

A ce jour, si je vois les choses objectivement:

J'ai eu le permis le 8/12/09.

J'ai eu un avis défavorable des ABF par courrier simple le 18/01/10.

Puis plus rien.

Le recours des tiers est passé ainsi que le retrait administratif.

Concernant la demande de retrait, rien n'est officiel, j'ai suivi les procédure, attendu les délais pour acheter, comment peut on nous dire que nous risquons encore quelques choses ?

J'attends aujourd'hui la réponse du notaire après les corrections au dossier cité plus haut. Nous verrons bien, mais je pense que nous prenons plus de risque à acheter notre terrain avec le PC devenu légal si je me trompe pas (?).

Merci encore pour nous avoir lu et répondu.

Cordialement

Patrice & Marion

Par **elydaric**, le **17/03/2010 à 17:16**

"PC devenu légal" n'est pas le terme adéquat. Disons que les différents délais de recours étant passé, le permis de construire est "incontestable" mais pas légal pour autant car les ABF n'ont pas été consulté dans les temps.

Encore une fois, je vous déconseille d'entreprendre des travaux sur une base aussi fragile.

Par **Thunderdarkdevil**, le **17/03/2010 à 17:50**

Oui, je comprends votre message, mais sur le contexte, toute l'histoire de la demande de retrait n'est pas officiel.

Donc je ne suis pas censé être informé.

Je me répète mais si je ne l'avais pas su, nous serions déjà propriétaire du terrain, les délais étant passé, le permis est comme vous le dites "incontestable".

Le notaire n'a toujours pas eu de réponse de son service juridique, je n'oublierais pas de vous faire partager ses propos. (si ça peut servir à d'autre!)

Cordialement

Patrice & Marion

Par **jeff66200**, le **15/10/2017** à **22:47**

Bonsoir, ce dossier date, mais avez je serai intéressé par les suites que vous avez rencontré... Merci d'avance