



Déclaration préalable travaux

Par vivou

Bonjour,

Une partie de ma parcelle est située dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable. L'autre partie sur laquelle est implantée ma maison n'est pas dans ce périmètre. J'ai déposé une déclaration préalable pour la pose d'une pergola adossée,

bien sur en dehors du SPR. la mairie m'a fait savoir qu'elle envoyait le dossier à l'Architecte des Bâtiments de France pour avis. Devant mon étonnement la mairie m'a répondu que c'était normal et que je ne devais pas m'inquiéter. Ce Site patrimonial étant composé de terrains non constructibles destinés à la protection de la faune et de la flore, l'ABF a bien sur exprimé un refus (peut-être sans regarder de près le dossier). Cet avis étant conforme, le maire doit normalement s'y plier. la mairie a-t-elle commis une faute? qui peut faire quoi? j'attends la décision du Maire,

ET moi que puis-je faire? aidez-moi Merci.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il semble que le service instructeur a fait un peu de zèle : l'ABF est consulté lorsque le projet est situé dans un SPR (art. R.423-54).

Contactez le service urbanisme pour lui faire part de son erreur, et faites vous confirmer qu'en cas de dépôt d'une nouvelle DP il ne le consultera pas.

Par vivou

bonjour,

Merci pour votre réponse.

c'est la solution la plus logique .En cas de refus je compte former un recours mais cela va faire durer l'affaire. j'attends la décision du maire. pour l'instant je ne veux pas le contrarier en le mettant en cause de peur qu'il trouve un autre motif pour refuser mon projet. Pensez vous qu'il puisse ne pas suivre l'avis de l'ABF compte tenu de cette erreur de localisation, sachant qu'en SPR un refus L'ABF est conforme? Bonne journée

Par Al Bundy

pour l'instant je ne veux pas le contrarier en le mettant en cause de peur qu'il trouve un autre motif pour refuser mon projet.

Mis en cause ou non, si votre projet n'est pas conforme au PLU le maire doit s'y opposer.

Pensez vous qu'il puisse ne pas suivre l'avis de l'ABF compte tenu de cette erreur de localisation, sachant qu'en SPR un refus L'ABF est conforme?

Le maire ne vous a toujours pas notifié sa décision ? Difficile pour lui de donner une décision dans un délai de 2 mois s'il ne fait pas mention de l'avis ABF.

Par vivou

Si j'ai bien Compris, le délais d'instruction expirant demain, en cas de refus après cette date il sera donc forcément fondé sur le refus de l'ABF. Je formerai alors un recours auprès de la DRAC qui j'espère reconnaitra l'erreur mais que de temps perdu...! merci pour expertise.

Par Al Bundy

le délais d'instruction expirant demain

Vous obtiendrez une DP tacite si le maire ne vous notifie pas une réponse demain. DP qu'il peut retirer dans un délai de 3 mois. Donc demandez un rdv pour vous assurer qu'il ne la retirera pas, ou bien qu'il est d'accord pour que vous déposiez une nouvelle qu'il ne contestera pas.

Par vivou

merci. Tout cela est bien compliqué. Je constate qu'il n'y a pas que le monde agricole qui est noyé dans un océan de règles et normes. Heureusement on peut trouver des gens compétents pour vous éclairer

Par StephaneB

Bonjour

Pas tout à fait d'accord.

Le délai d'instruction expire demain, mais est ce que la mairie vous a écrit ou ce que vous en avez déduit suivant la date de dépôt du formulaire ? Quand a-t-il été déposé d'ailleurs ?

Ensuite, si vous n'avez aucune nouvelle de la mairie, attendez que la DP tacite soit prescrite et faites vos travaux. Attention aux dates pour ne pas les commencer durant la période où le maire peut retirer une DP tacite.

Ensuite, le maire ne peut pas retirer une DP tacite comme ça. Il existe un formalisme, avec un droit pour le pétitionnaire de présenter ses observations. C'est là où éventuellement, vous pourrez exposer vos points de blocage.

Si vous demandez au maire s'il ne retirera pas la DP, cela peut lui donner envie de creuser l'affaire et de vous la retirer, en se basant sur l'ABF par exemple vu que vous avez peur de son avis. C'est donner le bâton pour se faire battre. Je suis par ailleurs fort surpris que vous connaissiez la teneur de l'avis ABF, vu que l'instruction ne doit pas être divulguée.

Par Al Bundy

Je suis par ailleurs fort surpris que vous connaissiez la teneur de l'avis ABF, vu que l'instruction ne doit pas être divulguée.

Pas lorsqu'il s'agit du pétitionnaire, et le service instructeur a même tout intérêt à le prévenir !

Ensuite, le maire ne peut pas retirer une DP tacite comme ça. Il existe un formalisme, avec un droit pour le pétitionnaire de présenter ses observations.

Oui, mais si la DP est illégale les observations du pétitionnaire ne changeront pas grand chose. Sauf peut être dans ce cas il semble.

Par vivou

bonjour,
Merci de vous intéresser à mon problème.

J'explique:

Le dépôt de ma DP est enregistré le 30 novembre. 15 jours après j'ai reçu une notification de prolongement d'un mois du délai d'instruction au motif que mon projet est dans un SPR (ce qui est faux car seule une partie de ma parcelle est dans ce périmètre. Celle où se situe mon projet ne l'est pas). Il y a une semaine je suis passé à la mairie pour savoir où en était ma demande. La dame chargée de l'urbanisme, visiblement très embêtée, m'informe du refus de l'ABF et me remet la lettre de ce dernier, reçue par mail le 13 janvier. Elle me dit que le maire n'a pas encore pris de décision et qu'il va passer voir l'emplacement de mon projet. Depuis, pas vu le Maire et pas de nouvelle... que puis-je faire?

Par StephaneB

Oui, mais si la DP est illégale les observations du pétitionnaire ne changeront pas grand chose. Sauf peut être dans ce cas il semble.

On se moque de savoir si la DP est illégale. C'est le respect du droit à la défense, art 6 convention européenne des

droits de l'Homme.

Si le maire retire la DP sans demander ses observations au pétitionnaire, et que ce dernier attaque ensuite sa décision de retrait, le juge cassera le retrait du maire pour non respect des droits de la défense.

Bref, le pétitionnaire aura donc sa DP.

Maintenant, à part attendre la LRAR, vous ne pouvez rien faire, en espérant que celle-ci soit postée au 31 janvier 2024. Gardez bien l'enveloppe pour prouver la date d'expédition.

En effet, si la LRAR est partie le 31 janvier 2024, vous avez une DP tacite. Dans ce cas, faites canard pendant 3 mois, pour éviter que le maire n'est envie de lancer une procédure de retrait de votre DP tacite.

Et allez chercher la LRAR. La notification pour le recours commence le jour de son retrait ou, si vous ne l'avez pas récupérée, le jour de sa première présentation.

Par Al Bundy

On se moque de savoir si la DP est illégale. C'est le respect du droit à la défense, art 6 convention européenne des droits de l'Homme.

1- à quel moment ai-je nié le droit à faire valoir ses observations ?

2- dans les faits le bénéficiaire peut très bien faire part de ses observations en R/AR, si la DP est illégale le maire doit tout même la retire.

que puis-je faire?

Alerter le maire sur son excès de zèle lors de l'instruction. De toute façon il maintenant trop tard pour changer les choses au vu du délai restant.

Notification hors délai = DP tacite pour vous

Notification dans le délai = soit recours, soit dialogue en démontrant au maire qu'il se trompe.

Par StephaneB

1- à quel moment ai-je nié le droit à faire valoir ses observations ?

Nulle part tout comme l'inverse, donc mauvaise compréhension de ma part.

Oui, si la DP est illégale, le maire doit la retirer. Mais il doit la laisser si elle est légale. Seuls les arguments avancés par le pétitionnaire pourront lui faire comprendre l'erreur de son service.

Pour faire régulièrement des contradictoires ou recevoir des courriers, je préfère largement que la personne mise en cause (MEC) vienne me rencontrer avec des éléments.

Lors de chaque entretien contradictoire, il doit être établi un compte rendu en autant d'exemplaires que de personnes à l'entretien. Ce compte rendu doit être signé de tous et mis dans le dossier. Il appartient au maire de le rédiger (ou à un de ses secrétaires)

Lors de cet entretien ou après, le MEC nous donne ou transfère tous les éléments nécessaires à sa défense. Ici, un plan issu du PLU avec la zone couverte par l'ABF, l'emplacement de la maison et du projet sont des éléments qui doivent être communiqués, expliqués au maire et que cela figure dans le compte rendu d'entretien.

Vous l'aurez compris, il vaut mieux oublier la LRAR. Rien ne vaut une bonne discussion surtout quand à la fin, le compte rendu est établi et signé.

Et devant le TA, les arguments mis dedans peuvent être ressortis avec grand plaisir.

Par Al Bundy

Lors de cet entretien ou après, le MEC nous donne ou transfère tous les éléments nécessaires à sa défense. Ici, un plan issu du PLU avec la zone couverte par l'ABF, l'emplacement de la maison et du projet sont des éléments qui doivent être communiqués, expliqués au maire et que cela figure dans le compte rendu d'entretien.

Je ne comprends pas bien, c'est au pétitionnaire de vous apporter les éléments de votre PLU ? Ou alors je vais trop vite en pensant que vous êtes agent territorial ?

Par vivou

merci à vous deux pour vos conseils. Mais je me rends compte que meme pour des spécialistes, l'interprétations des

textes n'est pas évidente et qu'elle peut varier. pour ma part je vais attendre le 31, après je verrai , suivant reception de courrier ou pas

Par StephaneB

Vous allez trop vite AI.

Lors d'un contradictoire, le MEC apporte tous les éléments nécessaires pour sa défense. Et comme défense, il n'y a rien de tel que prendre les arguments de la partie qui attaque pour les lui retourner.

Ici, on reprend la carte du zonage pour démontrer à l'autorité qu'on a raison. Et c'est plus facile de démontrer quelque chose de la sorte qu'avec des écrits.

Par AI Bundy

Lors d'un contradictoire, le MEC apporte tous les éléments nécessaires pour sa défense. Et comme défense, il n'y a rien de tel que prendre les arguments de la partie qui attaque pour les lui retourner.

Vous ne répondez pas tout à fait à ma question. Je n'évoquais pas tant le cas soulevé par vivou que votre procédure qui semble générale.

Et je recommande la lettre remise en R/AR, qui ne peut pas être dénaturée ou réinterprétée, contrairement à un compte rendu, même involontairement.

Par StephaneB

Les deux sont complémentaires.

Un courrier explicatif est une pièce qui sera versée lors de l'entretien en même temps qu'un plan démontrant l'erreur.

Par la suite, le maire devra reprendre le compte rendu ainsi que les pièces données dans son arrêté, pour bien le justifier, s'il venait à retirer la DP.

Nous sommes ici dans le même cadre de figure qu'une sanction administrative. Les 2 procédures sont similaires en termes de déroulement.

Il s'agit des contraintes mises en place par la justice administrative pour respecter le droit européen, l'article 6 de la CEDH précité.

Enfin, une LRAR est lue en vitesse, comprise comme elle veut par son destinataire qui n'a parfois pas beaucoup de temps pour comprendre toute sa teneur, à la différence d'un entretien contradictoire.