Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Délais permis de construire

Par SapinVer

Bonjour,

Nous avons fait déposer par un architecte un permis de construire pour une maison individuelle se trouvant en zone ABF (absence de covisibilité, le terrain est en limite de zone) le 30/08/24 sur le service en ligne de la mairie.
Nous avons eu un retour hier (le 07/10) sur une demande de pièces complémentaires. Ils nous indiquent également que le délai d'instruction sera de 4 mois à compter de la réception d'un dossier complet car en zone ABF.

Mes deux questionnements sont :
- Je pensais que la mairie avait un délai d'un mois pour demander des pièces complémentaires. Le courrier est daté du 07/10 soit 38 jours après le dépôt du permis. De plus, la mairie a fait inscrire sur le site de dépôt en ligne d'urbanisme que le dossier est incomplet depuis le 10/09 alors que les courriers ont été envoyés hier. Quel est leur droit ?
- J'avais lu dans le code de l'urbanisme que le délai d'instruction pour une construction de maison en zone ABF est de 3 mois. Y a t il eu une changement ? La mairie peut elle m'imposer ce délai de 4 mois ?

Je me pose ces questions car notre compromis de terrain contient des clauses suspensives avec des dates, et que si les autorités rajoutent des mois non justifiés, je risque de dépasser la date maximale pour l'obtention du permis.

Merci par avance,

Pierre-Alexis

Par Nihilscio

Bonjour,

Le délai d'instruction est majoré de deux mois lorsqu'il y a lieu de consulter la commission régionale du patrimoine et de l'architecture : article R423-25-1.

Il n'est pas interdit de demander des pièces complémentaires plus d'un mois après la réception de la demande mais cela n'augmente pas le délai d'instruction. : article R423-41.

Par Al Bundy

Bonjour,

1- Avez-vous reçu une notification numérique ou papier dans le 1er mois ? Dans vos spam, sur votre espace numérique ? Ou est-ce l'architecte qui l'a reçue ?
Normalement, avec un dépôt numérique, l'incomplet/notification de délai doit vous être notifié par voie numérique.
En l'absence de telle notification dans le 1er mois, le délai d'instruction légal (2 mois) ne peut plus être modifié (R.423-21 et 43 CU). Donc sans notification d'une décision du maire au 30/10 vous bénéficierez d'un permis tacite.

2- Comment le service instructeur motive un délai de 4 mois dans le courrier que vous avez reçu ?

Par SapinVer

Bonjour Nihilscio,

Est ce qu'une construction de maison individuelle en zone ABF motive la consultation de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ? Je ne trouve pas cette information.

La mairie me dit dans son courrier que le délai est figé est qu'il sera de 4 mois à compter de réception d'un dossier complet, malgré la notification 38 jours après le dépôt numérique du permis de construire. Je comprend donc qu'ils ne sont pas dans leur bon droit.

Par SapinVer

Bonjour Al Bundy. Merci pour votre réponse.

1-l'architecte a reçu la réponse numérique hier soir le 07/10. Le mairie a antidaté la demande de pièce complémentaire sur l'espace en ligne au 10/09, sachant que j'ai regardé cet espace en ligne chaque jour et que la modification vient d'apparaître. La demande explicative de pièce complémentaire est datée du 07/01 dans l'espace en ligne.

2- Ci joint le début du courrier de la mairie :

Le 07 0CT. 2024
Vous avez déposé le 30/08/2024 à al mairie de XXX un dossier concernant al construction d'une maison avec piscine et la mise en place d'une clôture au XXX.
Lors de ce dépôt, le récépissé de votre dossier indiquait qu'en cas de silence de l'Administration au terme du délai d'instruction de droit commun, vous bénéficierez d'une autorisation tacite.
Le récépissé vous informait de la possibilité de modification de ce délai dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.
Je vous informe que votre projet entre dans ce cadre et nécessite al consultation : de l'Architecte des Bâtiments de France
Par conséquent, le délai d'instruction maximum pour votre dossier est de 4 mois.

Par Al Bundy

J'ai l'impression que le service instructeur a tout faux.

Vous pouvez l'informer de ses erreurs et rappeler que sans décision au 30/10 vous aurez un permis tacite, à lui de se bouger. Profitez en pour exiger une motivation exacte de la consultation ABF.

Attention car si son accord est nécessaire et qu'il a émis un avis défavorable ou un avis assorti de prescriptions l'absence de réponse dans le délai d'instruction vaut rejet tacite (R.424-3 CU).