

ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Demande déposée le :	06/07/2023
Par :	LEDUC Pierrick et RABEH Sara
Demeurant à :	43 Rue Benoît Gatheron à GRIEGES (01290)
Pour :	Maison individuelle
Surface de plancher créée :	105 m²
Adresse projet :	0245 Route du Biolay Lotissement Domaine de la Veyle à CRUZILLES LES MEPILLATS (01290) Parcelle(s) 0B-1441

Le maire de la commune de **CRUZILLES LES MEPILLAT**,

Vu la demande de modification d'un permis délivré en cours de validité susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 22 mai 2023 ;
Vu la zone UH1 du PLUi et son règlement ;
Vu l'arrêté municipal n° PA00113621D0002 du 31/08/2021 autorisant le lotissement "Domaine de Veyle" et son règlement ;
Vu l'autorisation de vente des lots avant l'exécution des travaux de finition du 01/08/2022 ;
Vu le certificat du lotisseur attestant que le lot est desservi par tous les réseaux ;
Vu le permis initial n°PC00113623C0005 accordé le 09/03/2023 ;

Vu l'article L.442-14 alinéa 2 du code de l'urbanisme qui énonce : "*Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables. [...]*";

Considérant que le délai de 5 ans consécutif à l'autorisation du permis d'aménager susvisée n'est pas échu et que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles en vigueur depuis le 22/05/2023;
Considérant qu'antérieurement à l'approbation du PLUi susvisé, le PLU approuvé le 01/03/2012, mis à jour les 11/09/2017 et 05/16/2018, modifié le 21/05/2015 s'appliquait sur le territoire communal;
Considérant, de fait, qu'il convient aussi de vérifier la conformité du projet au regard des dispositions d'urbanisme antérieures au 22/05/2023, soit celles applicables au titre du PLU susmentionné ;

Vu le PLU approuvé le 01/03/2012, mis à jour les 11/09/2017 et 05/16/2018, modifié le 21/05/2015 ;
Vu la zone 1AU du PLU ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Le permis de construire modificatif est accordé pour le projet visé ci-dessus sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

La présente décision n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du permis initial.

Fait à CRUZILLES LES MEPILLAT, le 31 juillet 2023
Le Maire, Dominique BOYER



Caractère exécutoire de la présente décision :

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception par le demandeur et de sa transmission au Préfet.

Contrôle de légalité :

Le dossier et la décision ont été transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et 2 du code Général des Collectivités Territoriales, soit le : 31/07/2023

Affichage de l'avis de dépôt :

Conformément aux dispositions des articles R423-6 et R424-5 du code de l'urbanisme, l'avis de dépôt de la présente demande a été affiché en mairie pendant toute la durée d'instruction et à compter du : 31/07/2023.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au Maire, en trois exemplaires, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (le modèle de déclaration est disponible à la mairie ou sur le site internet www.service-public.fr) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet www.service-public.fr ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommage-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Achèvement des travaux :

À l'achèvement des travaux le bénéficiaire adresse au Maire, en trois exemplaires, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (le modèle de déclaration est disponible à la mairie ou sur le site internet www.service-public.fr).

L'administration dispose d'un délai de 3 mois porté à 5 mois en cas de récolement obligatoire, à compter de la réception en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, pour effectuer un contrôle sur site et contester la conformité des travaux.