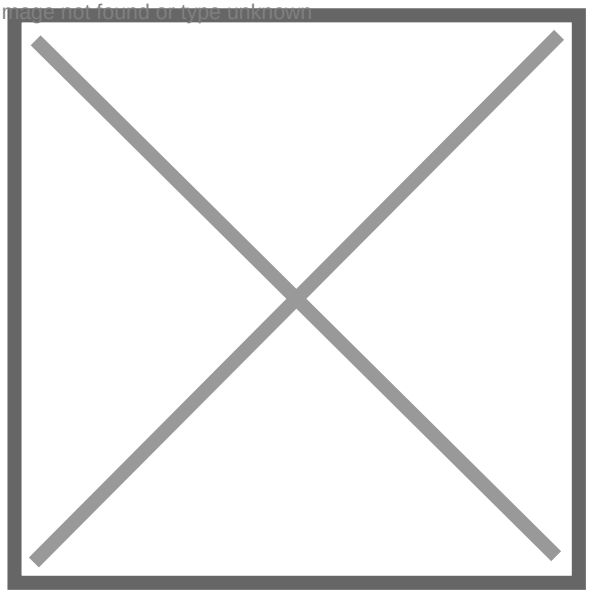
Image not found or type unknown



Faut-il une déclaration préalable ou permis de construire ?

Par **clall**, le **04/01/2023** à **16:42**

Bonjour,

je suis propriétaire d'un appartement au dernier étage et des combles au dessus. Dans l'état descriptif de division (EDD), j'ai un droit de construire dans ces combles une partie habitable de 50 m2. Le plancher des combles était initialement composé de laine de roche déroulée entre des solives de section 10 x 10 cm. Au dessus de ces solives , j'ai fait réaliser un plancher bois monté sur des planches de 150 x 7 cm espacées de 40 cm. Surface du plancher: 36 m2.

Un architecte a élaboré un projet d'ouvertures avec chien assis qui augmenet la surface de plancher de 2,6 m2

Un dépôt de déclaration préalable (DP) s'est conclu par un arrêté de non-opposition..

Le syndicat des copropriétaires refuse de m'autoriser les travaux au motif que c'est un permis de construire que j'aurais du demander parce que il y a eu création de plancher supérieure à 20 m2 .

Or l'architecte avait mentionné 2,6 m2 dans la DP . Ce qui correspond effectivement au supplément par rapport aux 36 m2 du plancher existant.

De toute façon, l'ensemble reste inférieur aux 50 m2 qui me sont autorisés par l'EDD.

A votre avis: fallait-il déposer une déclaration préalable ou un permis de construire ? (j'ai des

avis contraires de deux avocats différents !)

Merci par avance

Cordialement

Par **clall**, le **05/01/2023** à **05:44**

Bonjour ROMUAL, votre réponse ne s'affiche pas , merci de réessayer .

Par **yapasdequoi**, le **05/01/2023** à **09:49**

ROMUAL est un troll qui fait de la pub pour un site douteux.

Par **yapasdequoi**, le **05/01/2023** à **10:23**

Martinee aussi

Par **clall**, le **05/01/2023** à **11:16**

Merci YAPADEQUOI,

il y a un moment que je ne me suis pas venu sur le site (que j'ai toujours beaucoup apprécié), mais apparemment, il n'est plus ce qu'il a été ?

Par **yapasdequoi**, le **05/01/2023** à **11:50**

Le site est ce que les intervenants en font, et selon l'assiudité des modérateurs.

Là : il y a une épidémie de trolls.

Pour votre problème, consultez un avocat spécialisé en urbanisme.

Par **clall**, le **05/01/2023** à **14:33**

Comme je l'ai déjà écrit, j'ai les avis contraires de deux avocats spécialisés en urbanisme !

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **yapasdequoi**, le **05/01/2023** à **14:50**

Alors posez la question au tribunal.

Un forum ne vous aidera pas.

Par **clall**, le **05/01/2023** à **15:54**

J'ai trouvé ma réponse dans l'article R 421-14 du code de l'urbanisme. Il y est spécifié que dans les zones urbaines du PLU de la commune, le permis de construire est exigé si la superficie de plancher excède 40 m2. C'est donc mon cas puisque j'en suis à 38,6m2, et la DP est seule suffisante !

En tout cas, merci YAPASDEQUOI pour votre aide et vos conseils.

Cordialement

Par **martine.**, le **05/01/2023** à **15:59**

Bonjour,

Je pense que vous trouverez votre réponse sur le site unixa.fr

Certe, c'est un site payant mais au moins vous aurez la réponse à votre question et ceci assez rapidement.

Par **morobar**, le **05/01/2023** à **16:07**

Bonjour,

Je comprends l'hésitation, car l'article R421-14 implique le dépot d'un permis lorsque la surface constitue un agrandissement d'un immeuble existant:

[quote]
lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;

[/quote]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **clall**, le **05/01/2023** à **16:23**

Je me suis trompé dans ma réponse, il s'agit de l'article R421-17 du CU (et non 421-14). Avec mes excuses.

Par **morobar**, le **05/01/2023** à **17:52**

Oui, mais pas moi.

La surface considérée est de 150 m2, au dela recours architecte.

Le recours à un architecte peut s'avérer obligatoire, d'où les réponses contraire de 2 avocats.

Par **BrunoDeprais**, le **05/01/2023** à **21:30**

Bonsoir,

C'est un permis qu'il vous faut.

Vous touchez à la façade avec les chien-assis.

Par **clall**, le **06/01/2023** à **08:16**

Je précise que pour mon projet d'aménagement, j'ai utilisé le concours d'un architecte. La déclaration préalable (DP) déposée avant tout travaux a été suivie d'un arrêté de non opposition. En réponse à la demande de permis exigé par l'avocat de la partie adverse, la responsable de l'urbanisme a confirmé la validité de la la DP durant trois ans. J'ai d'ailleurs déposé une prorogation d'un an deux mois avant la date limite de validité.

Et je demanderai à mon avocat d'insister sur la validité de la DP compte tenu de l'article R421-17 et par le fait que ces combles se trouvent dans une zone urbaine du PLU de la commune autorisant par conséquent seulement le dépôt d'une DP parce que l'agrandissement demandé n'excède pas 40 m2 (ce qui est mon cas) et que le total de la superficie de mes lots est inférieur à 150 m2.

Je vous remercie tous pour vos échanges qui m'ont permis d'approfondir l'article du code de l'urbanisme confirmant ma position favorable dans la procédure judiciaire engagée par la partie adverse.

Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **clall**, le **06/01/2023** à **10:12**

Je sollicite une dernière aide de votre part: comment répliquer à l' avocat adverse (et au syndicat) qui me traite de malhonnête ! (alors que ma démarche administrative est justifiée et bonne comme décrit ci-dessus). Une réplique qui peut plaire au juge du Tribunal.

Par **morobar**, le **06/01/2023** à **10:23**

[quote]
Une réplique qui peut plaire au juge du Tribunal.

[/quote]
La position adverse n'est pas abusive, il appartiendra au juge de déterminer l'autorisation à établir.

Pour moi je pense que vous avez tort, mais j'avoue que ce n'est pas ma grande spécialité.

Par **clall**, le **06/01/2023** à **10:41**

Je ne comprends pas pourquoi j'aurai tort ?

Le point est de savoir si en aménageant 38,2 m2 il fallait déposer un Permis ou simplement une DP ? D'une part l'urbanisme a répondu que la DP déposée est justifiée du fait de l'art.R 421-17. Et dans celui-ci, du fait que les combles à aménager sont situés en Zone urbaine spécifiée dans le PLU de la commune, la DP est suffisante jusqu'à 40 m2.

Me qualifier de malhonnête, c'est aussi reconnaître une incompétence de la part de l'urbanisme de la commune et du service fiscal du département !

Par **morobar**, le **06/01/2023** à **13:49**

Incompétence de l'urbanisme local...bof j'ai déja donné et ce n'est pas si rare.

[quote]
du service fiscal du département !

[/quote]
Le fisc n'étant pas intervenu, de quoi parlez-vous ?

Le problème de la nature de l'autorisation consiste à savoir si c'est votre seul lot qui évolue, auquel cas une DP est suffisante, ou si c'est l'immeuble auquel cas la superficie étant déja

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

supérieure à 150 m2, tout m2 supplémentaire implique un permis.

Ceci dit je ne vois pas l'intéret de l'obstruction du syndicat.

Par **clall**, le **06/01/2023** à **15:34**

Excusez moi Morobar d'insister, parce qu'en écrivant que "vous pensez que j'ai tort", je craignais ne pas avoir tout vu, ni tout compris. Je complète mes informations ci-dessous.

A réception de l'arrêté du DP de la commune, les services fiscaux du département m'ont rapidement demandé de les tenir au courant du commencement des travaux.

Oui, l'aménagement des combles est bien le seul lot qui évolue, même si la superficie de l'appartement du dessous est comptabilisée (même propriétaire), la somme des superficies appartement + combles reste inférieure à 150 m2.

Le syndicat s'oppose à l'aménagement des combles depuis 20 ans pour des bas motifs de jalousie. J'ai multiplié permis de construire et DP depuis 2002.

Merci pour votre contribution, jesuis soulagé par la la situation à laquelle nous sommes arrivés.

Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés