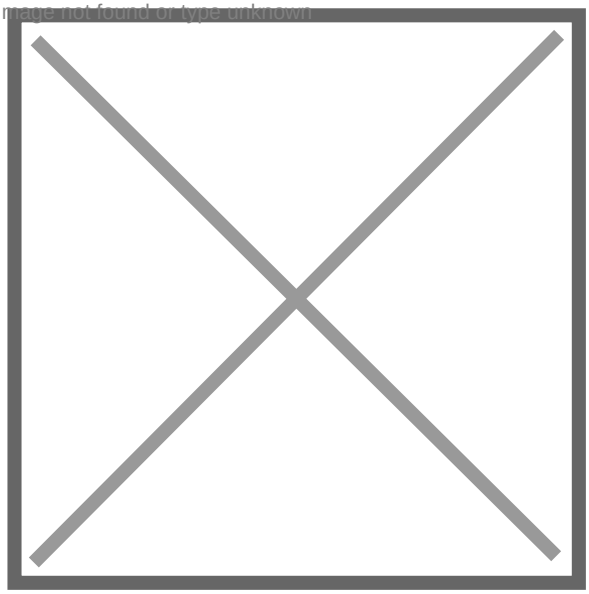
Image not found or type unknown



Article R 424-13 du code de l'urbanisme

Par **darwin25**, le **31/03/2015** à **20:41**

Bonjour,

J'ai déposé le 28 janvier 2015 une déclaration préalable pour un changement de destination avec création de 2 lucarnes dans un secteur sauvegardé.

Le 13 février 2015, j'ai reçu une notification de modification de délais d'instruction par LRAR m'informant que je devais avoir une réponse avant le 28 mars 2015.

Le 26 février 2015, les ABF m'ont informé qu'ils s'opposaient à mon projet au motif que je dois déposer un permis de construire et non une DP.

Ma question est de savoir si je peux m'appuyer sur l'article r*424-13 du code de l'urbanisme pour obtenir une déclaration de non-opposition puisque la mairie ne m'a pas informé de sa décision expresse dans le délai d'instruction majoré qui m'avait été indiqué?

Merci de vos réponses.

Cdt,
Will

Par **Titiduloiret**, le **01/04/2015** à **10:42**

Bonjour,

Je suppose que les travaux de votre déclaration préalable et situés dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Dans ce cas vous avez la possibilité de vous servir de l'article R.424-14 du code de l'urbanisme, le préfet se prononcera dans les 15 jour (article R. 423-68 et R. 423-68-1 du même code).

Bien cordialement

Par **talcoat**, le **01/04/2015** à **10:56**

Bonjour,
Les travaux envisagés étant à l'intérieur du PSMV ils sont donc soumis à permis de construire.
Une autorisation tacite de DP serait illégale et de plus soumise à retrait depuis la loi Alur.
Cordialement

Par **alterego**, le **01/04/2015** à **11:01**

Bonjour,

Votre amertume se comprend mais... à moins que votre question ne comporte une erreur de date, il vous a été répondu dans les délais.

Votre projet entraînant une modification de la structure de la construction, la façade (mur porteur), nécessite donc une demande de permis.

Cordialement

Par **darwin25**, le **01/04/2015** à **11:54**

Merci de vos réponses. Il est vrai que l'administration m' exaspère. L'ancien propriétaire du comble avait déposé une DP qui avait été acceptée, je dépose exactement le même dossier pour le même lot et ça m'est refusé... A ne rien y comprendre.

Par **Titiduloiret**, le **01/04/2015** à **12:08**

Bonjour,

Rien nous affirme que c’est bien un PC, l’ABF n’est pas apte à ce prononcé sur ce point!
darwin25 ne modification pas la façade de son bâtie, il créé seulement deux fenêtres de toit

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

donc, il ne touche pas à la partie des murs triangulaire délimitée par les toitures.

Et puis on pourrait imaginer que le projet est soumis à l'article L. 631-7 ? Ou encore il y a-t-il vraiment changement de destination, le bâtiment existant passe t'il bien d'une des neuf catégories définies par l'article R.123-9 à une autre de ces catégories ?

Il ne faut pas oublier qu'il y a des erreurs à tout niveau, surtout en changement de destination.

Alors ne soyons pas affirmatifs trop vite dans nos propos sans avoir de dossier. Cela ne coutera rien à darwin25, mis à par le recommandé, pour une confirmation du préfet affirmant ou non s'il n'y-a erreur dans la décision.

Certaine fois on à de belle surprise.

Bien cordialement

Par **Lag0**, le **01/04/2015** à **12:53**

[citation]il créé seulement deux fenêtres de toit[/citation]
Bonjour,
Attention, il est question de lucarnes, ce qui est différent de ce qu'on appelle communément "fenêtre de toit" (type Velux).
Lucarne = chien assis

Par **alterego**, le **01/04/2015** à **19:34**

30/01/2014 : "un permis est exigé si les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (....) ***ou portent sur un immeuble*** *inscrit au titre des monuments historiques ou* ***se situant dans un secteur sauvegardé***".

Source Service-Public.fr, permis de construire (mise à jour 09/10/2014)

Cordialement

Par **talcoat**, le **02/04/2015** à **12:00**

Bonjour,
La complexité due aux modifications constantes du droit de l'urbanisme rend possible des différences de traitement d'un même dossier à des époques différentes et même le site du service-public n'est pas suffisamment précis...

Une nouvelle coordination existe depuis 2012 pour les autorisations exigées au titre du droit de l'urbanisme et l'autorité compétente en matière de secteur sauvegardés art.R 423-54.(ABF)
La création de lucarnes envisagée a du être considérée comme des travaux intérieurs

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

entrainant une modification de la répartition des volumes existants et par ce fait soumis à permis de construire en secteur sauvegardé art.R 421-15.
Cordialement

Par **Titiduloiret**, le **02/04/2015** à **12:47**

Bonjour,

oui, comme il peut être exigé par l'article R.421-17 c ou autre suivant ce qui est déclaré.

Mais voilà qu'Est-ce qui a été déposé ou déclarer!!trop de suppositions!!!

Cependant je reste sur l'INCERTITUDE, donc voilà le pourquoi de ma demande de contrôle, surtout que l'administration et l'ABF avais déjà accordé une DP avec les même éléments ???

Tout comme le changement de destination nombreuses sources d'erreur, par expérience en exemple, certaine écurie son considéré comme annexe de l'habitat du fait que les palefreniers y résider, donc de ce fait aucun changement de destination.

Bien cordialement

Par **alterego**, le **02/04/2015** à **13:43**

Bonjour,

Le projet est situé en secteur sauvegardé, la Mairie a transmis comme elle le devait (obligation) le dossier "darwin25" à l'ABF (art. 423-11 du Code de l'Urbanisme).

Le dossier est incomplet, l'ABF invite darwin25 à régulariser son dossier en déposant une demande de **permis de construire**.

Plus vite ce document sera produit, plus vite darwin25 sera fixé sur la position de l'ABF et la délivrance du permis.

Discuter ou s'attarder à rechercher comment contrer l'ABF, engager un contentieux ne ferait que reporter la réalisation du projet ou pire.

C'est le chemin imposé pour obtenir le sésame qu'il attend ou **sans permis pas de travaux**. Peu importe l'auteur, il y a eu une bourde au départ dans son dossier (conseil, établissement, instruction) et il faut régulariser.

Cordialement

Par **talcoat**, le **02/04/2015** à **18:32**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Effectivement "alterego" à raison: il faut se conformer à la demande du service instructeur sans plus chercher une mise en accusation de l'ABF.
Tout au plus cherchait- on a donner une explication possible à cette situation qui encore une fois peut être la conséquence de l'évolution du droit de l'urbanisme depuis 2012 entre DP ou PC, mais cela ne semble pas être entendu du côté du Loiret!
Mais Darwin25 peut toujours nous dire s'il habite dans une écurie...
Cordialement

Par **darwin25**, le **02/04/2015** à **22:01**

Bonjour et merci pour vos nombreux messages.

Effectivement talcoat, vous avez raison, l'ABF a refusé ma DP car la création de lucarnes envisagée a été considérée comme des travaux intérieurs entrainant une modification de la répartition des volumes existants.

Je ne souhaitais pas remettre en question l'avis des ABF qui après RDV m'a informé qu'il ne s'opposerait pas un mon projet à condition de passer par un PC. Je voulais juste savoir si je pouvais gagner du temps étant donné que le service urbanisme ne m'a pas répondu et que la secrétaire m'avait informée que si je ne recevais pas de réponse dans les deux mois c'est que c'était accepté d'office.

Par **darwin25**, le **04/04/2015** à **00:38**

Si je peux me permettre, vu vos connaissances je souhaiterais avoir un avis sur un deuxième point.

Avant de constituer mon permis de construire se qui m'embête car je dois passer par un architecte (surface de planché supérieur à 170m2 pour la création d'un logement de 48m2).

J'ai trouvé un arrêt de la cour de cassation qui dit en gros : Les travaux d'aménagement d'un grenier dont les caractéristiques physiques le rendent aménageable pour l'habitation peuvent être entrepris sans autorisation lorsque ce local se trouve dans un immeuble à usage d'habitation et qu'ils n'ont donc pas pour effet de changer la destination de la construction

http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000070645

Pensez vous que je puisse demander sur le permis de construire simplement la création de deux lucarnes et la pose de 2 velux sans parler de l'aménagement que je souhaite en faire?

Par **alterego**, le **04/04/2015** à **13:44**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Dans l'arrêt que vous nous donnez à lire, la construction n'était pas implantée dans **un secteur sauvegardé**. Votre problème est que la vôtre l'est.

Si vous ne respectez pas les règles auxquelles vous êtes tenu, en l'espèce une demande de permis, vous vous exposez à des poursuites et des sanctions pénales.

Vous êtes joueur, mettez en application votre idée et serrez les fesses pendant les 3 années du délai de prescription pour l'infraction au Code de l'Urbanisme.

Nous ne pouvons faire plus que de vous rappeler ce à quoi vous vous exposeriez sachant que celui qui vous demande un permis ne le fait pas pour faire joli dans votre dossier. La balle est dans votre camp.

Cordialement

Par **darwin25**, le **04/04/2015** à **15:10**

Merci alterego pour votre réponse.

Ma question ne concerne pas le faite de déposer un permis de construire ou non, je me suis résigné à le faire, je préfère être en règle avec l'administration.

Je fais référence à cet arrêt car j'ai reçu mon certificat d'opposition et on m'indique en plus du fait que je dois déposer un PC qu'au vu du changement de destination de mon local, je dois créer une place de parking.

Cependant, il n'y a pas de changement de destination (du moins pour moi mais je ne suis malheureusement pas juriste et ne comprends pas toutes les subtilités du droit.) au vu de l'article R421-14 et R421-17 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires ont la même destination que le bâtiments.

Rassurez moi svp :D

Par **talcoat**, le **04/04/2015** à **15:36**

Bonjour,
Il semble que l'on ait répondu abondamment à vos questions, le mieux est d'aller voir l'ABF , avec votre architecte,pour lui soumettre le projet avant le dépôt officiel, vous serez alors sur du résultat.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés