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

Depot DAACT avant fin des travaux

Par SebPapillon

Bonjour,

pour situer le contexte d'il y'à deux mois

"Bonjour

Voici mon cas:

Nous avons fait faire une surélévation de notre maison,
j'ai déposé, suite à un mauvais conseil, ma déclaration de fin de travaux à la mairie au même moment que ma déclaration fiscale, une fois que les fenêtres ont été posées, or il me restait une partie des travaux à effectuer à savoir sous le porte à faux de l extension, une verrière qui doit fermer un perron existant...

Je voulais savoir si le dépôt de la DAACT met fin à la validité de la déclaration préalable ?

ET une visite de contrôle de conformité est programmée dans deux semaines (CAD Trois mois et demi après la réception en mairie de ladite DAACT)" ...

Ensuite, visite effectuée:

donc le contrôle à eu lieu, le 28 avril au matin, (dépôt de la Daact le 14 janvier, délai de trois mois).

Nous avons reçu ce lundi 31 mai un recommandé en AR de la mairie déclarant son Opposition à la DAACT,

cela concerne une fenêtre qui a été déplacée et un élément non achevé.

La Mairie nous notifie que nous sommes en infraction selon les articles du code de l'urbanisme correspondant, et qu'ils sont tenus de nous faire dresser un procès verbal de l'infraction et d'en transmettre une copie au ministère public;

cela est-il normal, puisque cela intervient bien après les trois mois de délai durant lesquels elle aurait du se manifester ?

Cependant elle nous informe que pour une régularisation rapide de notre situation, elle nous accorde un délai et nous mets en demeure de réaliser les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, ou de déposer une nouvelle demande d'autorisation intégrant les modifications apportées par rapport à la déclaration préalable susvisée dans un délai d'un mois compter à réception de ce présent courrier.

Quelle valeur cela a-t-il ?

Je ne sais pas où me placer et à quoi je dois me plier ?

merci pour votre aide

Cordialement

Sébastien

[img]https://zupimages.net/viewer.php?id=21/22/395z.jpg[/img]

Par Al Bundy

Bonjour,

La péremption d'une autorisation est précisée à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme : travaux non débutés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la décision, passé ce délai si le chantier est interrompu plus d'une année.

Concernant la contestation de la conformité des travaux, le délai laissé à l'autorité peut être de 5 mois dans certains cas, notamment si le terrain est situé en secteur patrimonial remarquable (R.462-7). Êtes-vous dans l'une de ces situations ?

Sur quels éléments porte l'infraction ? En effet, l'autorité peut relever une infraction en plus d'une non conformité à une autorisation d'urbanisme.

Par SebPapillon

Bonjour Al,

nous ne sommes pas dans le cas d'une péremption ...

pour le délai;
Sur le site de la mairie est indiqué ceci :

-"Les risques à *******
La ville de ******* est soumise aux aléas liés aux mouvements de terrains. Elle n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers ou technologiques.
Elle est située dans une zone de sismicité très faible (zone 1 dans le formulaire de l'état des risques ci-dessous).

et nous ne sommes pas dans un secteur patrimoine remarquable.

Et ci dessous le lien de la photo de la lettre recommandée:

https://www.zupimages.net/viewer.php?id=21/22/395z.jpg

Par Al Bundy

"nous ne sommes pas dans le cas d'une péremption ..."
Pour bien comprendre, et être compris : votre DP est toujours valable, donc non périmée, si vous vous inscrivez dans les délais du R.424-17. Le dépôt d'une DAACT en lui même ne modifie pas la validité.

"et nous ne sommes pas dans un secteur patrimoine remarquable"
Donc si en plus le terrain n'est pas situé en site classé ou parc national le délai est bien de 3 mois et la contestation du maire tardive, donc inopposable.
Toutefois, le courrier soulève une infraction. Les pavés de verre, la suppression d'une baie et la création d'une autre baie n'étaient pas prévus dans la DP ?

Par SebPapillon

Effectivement, une fenêtre (l500xH1200) à été déplacée d'une façade à une autre (les deux façades sont sur rue et Notre jardin), les pavés de verre n'étaient pas présents non plus (il s'agit de 5 pavés de verre...), ce qui n'était pas indiqué dans la DP....

Cependant, je crois qu'il s'agit d'une non conformité...et une non conformité qui ne peut être opposée après trois mois ?

si cette non-conformité constitue une infraction, quel est l'intérêt des trois mois ?

Aussi cette phrase "La ville de ******* est soumise aux aléas liés aux mouvements de terrains" n'indique t elle pas une zone spéciale qui justifierait (mois de délai ??

Par Al Bundy

Il ne faut pas mélanger les travaux déclarés dans la DP et ceux que vous faîtes en plus.

La conformité des premiers ne peut plus être contestée si le courrier de l'autorité est notifié après le délai imparti (CE. 26/11/2018 n°411.991).

Les travaux supplémentaires n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme font l'objet d'une infraction (L.480-1 et suivants).

En l'espèce, si le maire conteste trop tard la conformité des vos travaux (véranda non achevée), il constate également des modifications de façade réalisées sans autorisation et vous met en demeure de régulariser la situation.

"Aussi cette phrase "La ville de ******* est soumise aux aléas liés aux mouvements de terrains" n'indique t elle pas une zone spéciale qui justifierait (mois de délai ??)"
La prolongation de délai n'est valable qui si le terrain est couvert par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou minier et qu'il ne se contente pas d'imposer le respect de normes paracycloniques ou parasismiques ou l'obligation de réaliser une étude préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination ou sous-destination (voir R.462-7d).