



Conformité de déclaration préalable et délai d'instruction

Par abgesetzengel

Bonjour,

Nous avons fait une déclaration préalable pour des travaux de transformation de notre garage en pièce à vivre (chambre et sellier) le 27 janvier, il manquait des pièces et la mairie nous demandait une ouverture plus haute que large donc nous avons complété le dossier le 23 février. Nous avons précisé comme sur le plan de départ que nous souhaitons mettre une fenêtre large en hauteur (PLU) comme l'ont fait beaucoup de nos voisins (travaux acceptés par la mairie pour eux sur un projets identique). Nous avons donc joint avec leur accord des photos de leurs fenêtres à la mairie. Nous ne comprenons pas pourquoi cela a été accepté chez eux et pas chez nous, peut être est ce du au changement de maire il y a peu.

Nous n'avons pas eu de retour de la mairie 1 mois après le 23 février, ce qui vaut il me semble pour acceptation. Nous avons donc fait les travaux de façade. Mais le 29 mars nous avons reçu un courrier de la mairie réitérant la demande pour la fenêtre plus haute que large.

Les travaux extérieurs étant déjà fait, nous nous demandons si nous étions dans notre droit ? Nous avons attendu le délais d'un mois comme demandé par la mairie.

Quels sont nos recours dans le cas où nous serions en tort?

Merci d'avance de vos réponses.

bonne journée

Par Al Bundy

Bonjour,

Le délai d'instruction de droit commun de la DP est bien de 1 mois (art. R.423-23 du code de l'urbanisme), toutefois des prolongations sont possibles. Une telle prolongation vous a été notifiée dans le mois qui a suivi le dépôt initial de votre dossier ?

Sans réponse de l'autorité dans le délai d'instruction, vous bénéficiez d'une décision tacite de non opposition (R.424-1). Toutefois, l'autorité dispose d'un délai de 3 mois pour retrier l'autorisation tacite ou expresse, à condition qu'elle soit illégale (L.424-5).

Donc si votre ouverture ne respecte pas le PLU, non seulement l'autorité est en mesure de retirer votre décision tacite, mais en plus cela constitue une infraction (L.480-4) pour laquelle elle pourrait vous mettre en demeure de régulariser la situation et transmettre le dossier au procureur de la république.

Il est donc essentiel de vérifier dans le PLU que votre fenêtre est conforme au règlement (plus large que haute).

Par abgesetzengel

Merci beaucoup de votre réponse très complète, il ne nous a pas été notifié de prolongation possible sauf cas spécifiques par lesquelles nous ne sommes pas concernés.

Effectivement notre fenêtre ne respecte pas le PLU, mais nous penserions que cela passerait car l'autorisation a été accordé pour une fenêtre identique chez plusieurs de nos voisins (sur maison identique). Ce que nous ne comprenons pas c'est pourquoi l'autorisation a été accordée chez nos voisins et pas pour nous.

Je pensais contacter directement le service urbanisme de ma mairie et "plaider notre cause" auprès d'eux.