



## Demande Prealable de Travaux

Par **NMC**, le **19/02/2018** à **15:15**

Bonjour,

J'aurai besoin d'un conseil juridique si possible. J'habite dans les Alpes-Maritimes (06).

Le 22 décembre 2017 j'ai fait une déclaration préalable de travaux pour pouvoir installer une clôture chez nous. La déclaration a été déposée en main propre contre décharge le 22/12/2017.

La Mairie a répondu en lettre présentée par la poste le 24 janvier 2018 pour indiquer qu'il fait opposition à la déclaration préalable.

En application de l'article R.423-23 du code de l'urbanisme, la réponse hors délai de la Mairie devait, d'après ce que j'avais compris dans le texte de récépissé de dépôt, avoir pour résultat de nous faire bénéficier d'une décision de non-opposition à ces travaux.

Par conséquent le 26 janvier 2018 j'ai écrit à la Mairie pour demander à ce qu'elle m'envoie l'attestation de non-opposition aux travaux vu leur réponse hors délai.

Aujourd'hui 19 février 2018 je viens de recevoir une lettre RAR de la Mairie qui avait pour Objet > Dans la lettre, c'était écrit « Vous bénéficiez depuis le 23 janvier 2018 d'une autorisation tacite pour réaliser votre projet. Après examen de votre dossier, je considère que cette autorisation accordée de manière tacite est illégale et j'envisage de la retirer en application de l'article R111-27. Préalablement à ma décision, je vous invite à me faire parvenir vos observations dans un délai de 15 jours à compter de la réception du présent courrier »

Je ne comprends plus rien suite à leur dernière lettre qui me semble hors sujet. N'ai-je pas

droit à l'attestation de non-opposition suite à leur décision de refus de la déclaration préalable de travaux reçue hors délai ?

Merci de vos conseils précieux.

Par **nihilscio**, le **19/02/2018** à **15:49**

Bonjour, vous avez fait une déclaration préalable de travaux. N'ayant pas reçu de réponse dans le délai d'un mois, vous bénéficiez d'une autorisation tacite. Mais cela n'empêche pas que cette autorisation puisse être illégale. Or, la mairie estime qu'elle l'est. En conséquence, elle envisage de vous retirer cette autorisation tacite comme l'y autorise l'article L 424-5 du code de l'urbanisme. Elle dispose pour ce faire d'un délai de trois mois.

Par **Tisuisse**, le **04/03/2018** à **08:38**

Bonjour,

Demandez aussi la raison du refus de ces travaux car il existe peut-être, dans votre quartier, voire dans votre rue ou portion de rue, des règles relatives aux clôtures notamment si les Bâtiments de France y ont mis leur nez (type de clôture, type de crépis, couleur du crépis, etc.) ?

Par **morobar**, le **04/03/2018** à **08:46**

Bjr,

Déjà il faut s'assurer que la date de constat est celle de la présentation postale et non celle d'expédition, comme c'est le cas en matière de droit du travail (période d'essai) d'assurances ou au contraire celle de la prise de connaissance (qui n'est pas forcément celle de la première présentation) comme en matière de rupture de bail.

Par **talcoat**, le **04/03/2018** à **16:48**

Bonjour,

Une autorisation tacite illégale peut effectivement être retirée d'où la procédure contradictoire préalable.

S'agissant d'une DP pour réaliser une clôture, il faut vérifier les contraintes du document d'urbanisme et rectifier le projet pour le rendre conforme.

Cordialement

Par **CHOISY94**, le **01/07/2018** à **11:17**

bonjour,

je viens de faire une demande préalable de travaux pour une refecton d'un toit en tôles (dangereuses) par un toit en tuiles.

Ce bâtiment que j'ai hérité, se trouve sur un terrain et est déclaré comme salle de jeux buanderie.

Dans les années 59/60 il a été rajouté un garage sans permis et qui ne respectait pas le retrait de 4m de la route.

aujourd'hui la mairie me dit que toute ma parcelle est "gelée" par la mise en demeure de démolir qui a été signée le 19 janvier 1961, et me refuse de mettre en sécurité ce bâtiment, en m'indiquant qu'en cas d'accident j'en serai la responsable.

pouvez- vous m'aidez à comprendre

Par **CHOISY94**, le **01/07/2018** à **11:19**

bonjour,

je viens de faire une demande préalable de travaux pour une refecton d'un toit en tôles (dangereuses) par un toit en tuiles.

Ce bâtiment que j'ai hérité, se trouve sur un terrain et est déclaré comme salle de jeux buanderie.

Dans les années 59/60 il a été rajouté un garage sans permis et qui ne respectait pas le retrait de 4m de la route.

aujourd'hui la mairie me dit que toute ma parcelle est "gelée" par la mise en demeure de démolir qui a été signée le 19 janvier 1961, et me refuse de mettre en sécurité ce bâtiment, en m'indiquant qu'en cas d'accident j'en serai la responsable.

pouvez- vous m'aidez à comprendre

Par **Tisuisse**, le **16/07/2018** à **14:04**

Bonjour,

Qui a fait ces travaux additifs sans permis ?

Contactez un avocat spécialisé pour avoir réponses à vos questions.

Par **talcoat**, le **20/07/2018** à **11:50**

Bonjour @choisy,

La réaction de la mairie est une conséquence de la jurisprudence "Thalamy"...

Aujourd'hui un assouplissement est possible si les règles d'urbanisme ne permettent pas la régularisation "dans son entier".

L'autorité administrative compétente peut malgré tout autoriser les (seuls) travaux nécessaires sa la préservation de cet immeuble et au respect des normes.

Ce nouveau pouvoir est strictement encadré s'agissant d'une construction ancienne, à l'égard de laquelle aucune action pénale ou civile n'est plus possible, l'administration devant apprécier les différents intérêts publics ou privés en présence au vue de la demande ou plutôt au vu de la dernière jurisprudence de "travaux anciens".