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

# Permis de construire d'une véranda, précisions

---
Par Visiteur

Permis de construire d'une véranda
Première question
En référence à la définition juridique d'une véranda :
La véranda est une construction légère (non fondée, mais boulonnée) à ossature métallique. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie (en avancée) le long d'une façade.
Cette construction présente les caractères de durabilité et de fixité.
Le rapporteur public rejette au fond une demande d'annulation de permis de construire d'une véranda en saillie constituée de deux murs pleins et d'une baie vitrée à ossature métallique. La toiture n'est pas à ossature métallique. Elle est opaque et posée sur les deux murs.

```
                                                    !   Partie vitrée
            !------------------!
            !                !
    Façade arrière!                !
            !                !
            !                !
            !____________________!
            !
               Voie publique
```

(Le croqui n'apparaît pas correctement, me téléphoner si nécessaire)
Curieusement, il réfute l'article AU 11 du POS :
Les vérandas visibles de la voie publique sont interdites.
En fait, il restreint la véranda à la partie vitrée (non visible de la voie publique) et non l'ensemble de la construction. Dans ce cas, cette véranda n'est plus en saillie par rapport à la façade arrière de l'habitation, mais perpendiculaire.
D'autre part, la construction en murs pleins est apparemment contradictoire à une ossature métallique.
Peut-on considérer que ce permis de construire soit conforme à la définition juridique d'une véranda ?
Deuxième question
Le maire a émis un premier arrêté interdisant cette construction et ensuite prononcé le retrait du premier arrêté. En final il a émis un arrêté autorisant cette construction. Peut-on faire valoir l'arrêté Ternon du Conseil d'État du 26 octobre 2001, qui stipule que ce retrait ne peut être effectif que s'il est illicite et uniquement dans ce cas ? L'avis de refus de permis de construire de la DDE légitime le premier arrêté.

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

En fait, il restreint la véranda à la partie vitrée (non visible de la voie publique) et non l'ensemble de la construction. Dans ce cas, cette véranda n'est plus en saillie par rapport à la façade arrière de l'habitation, mais perpendiculaire.
D'autre part, la construction en murs pleins est apparemment contradictoire à une ossature métallique.

Je suis malheureusement assez d'accord avec le rapporteur. D'une part, parce que dans un tel cas, on considère généralement que la véranda est adossé à un mur de façade, et non que l'ensemble (véranda + mur) constitue un ouvrage unique de véranda.

Techniquement parlant, en dissociation logiquement  le mur et la véranda en elle-même du point de vue de l'urbanisme, la véranda n'est pas visible depuis la voie publique.

Raisonnement confirmé par les motifs qui inspirent l'interdiction des vérandas pouvant être vues depuis la voie publique. En effet, une telle interdiction se justifie dans certaines villes par un soucis d'ordre esthétique. On souhaite que, depuis la voie publique, les personnes ne voient que des murs et non un "micmac" de mur et de vérandas.

En conséquence, si seulement un "mur" somme toute ordinaire est visible depuis la voie publique, et sans tomber dans

le juridisme, il est plus que probable que l'arrêté soit déclaré recevable.

Le maire a émis un premier arrêté interdisant cette construction et ensuite prononcé le retrait du premier arrêté. En final il a émis un arrêté autorisant cette construction. Peut-on faire valoir l'arrêté Ternon du Conseil d'État du 26 octobre 2001, qui stipule que ce retrait ne peut être effectif que s'il est illicite et uniquement dans ce cas ?

Non, car l'arrêt ternon est bien plus compliqué qu'il n'y parait. Voilà ce que dit ternon:

« Sous réserve de dispositions législatives ou réglementaires contraires, et hors le cas où il est satisfait à une demande du bénéficiaire, l'administration ne peut retirer une décision individuelle explicite créatrice de droits, si elle est irrégulière, que dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision » (CE, ass., 26 oct. 2001, Ternon)

En conséquence, le caractère illégal de la décision n'est posée comme condition au retrait que lorsque la décision dont le retrait est envisagée est une décision créatrice de droit. Or ici, l'administration a annulé une décision de rejet, donc non créatrice de droits.

En outre, Ternon ne s'applique pas lorsque la décision de retrait a pour effet de faire droit à la demande du bénéficiaire: Ce qui est parfaitement le cas ici.

Très cordialement.