



Couvrir une terrasse accolée à un mobil-home (RML) sur terrain de

Par biubiu

Bonsoir,

Un locataire possède une résidence mobile de loisir à laquelle est accolée une terrasse depuis une dizaine d'années. La RML se trouve sur un terrain de camping en zone Ntc (zone d'équipements touristiques). Le locataire a décidé de couvrir cette terrasse récemment avec un auvent et des plaques de PVC transparentes en guise de mur et de toiture, fermant ainsi complètement la terrasse. Le auvent et la toiture n'ont ajouté aucune emprise au sol. L'ensemble de la terrasse couverte est amovible de la RML et démontable rapidement par le locataire.

Le service instructeur a qualifié cette terrasse couverte de :

construction en dur de type véranda faisant passer la RML en habitation et constituant une violation du PLU qui n'autorise que des hébergements touristiques ou hôtelier.

La mairie engagera donc un procès verbal dans les prochaines semaines si la nouvelle installation n'est pas démontée.

Questions :

- L'interprétation du service instructeur est-elle fondée ?

En effet, la terrasse étant déjà là depuis 10 ans, il y a déjà une construction existante. Une extension de construction est autorisée par le PLU à condition que cette extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol déjà existante ce qui est le cas puisque la couverture de la terrasse ne crée pas de nouvelle emprise au sol.

- Dans le cas où le locataire doit démonter, peut-il garder le auvent et simplement démonter le pvc ?

En effet, les articles R111-43 et R421-8-2 indiquent que les auvents, terrasses et rampes d'accès si amovibles peuvent être accolés aux RML en étant dispensés de toutes formalités.

Merci d'avance.

Par Al Bundy

Bonjour,

Quelle est la hauteur de cette terrasse existante par rapport au niveau du terrain et comment le PLU définit l'emprise au sol ?

Ce terrain de camping a-t-il été autorisé par un permis d'aménager ou une déclaration préalable ?

Par biubiu

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

La hauteur de la terrasse est de 80cm. L'emprise au sol est : la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surpombs inclus.

Le terrain a été autorisé par un permis de construire dans les années 70. L'activité dure sans interruption depuis 40 ans.

Par Al Bundy

A cette hauteur là votre terrasse devrait générer de l'emprise au sol. Toutefois, et puisque le PLU fait référence "au volume de la construction", comment est définie une construction ?

Par ailleurs, même en écartant la notion d'emprise au sol, les matériaux et coloris utilisés pour fermer l'auvent sont-ils autorisés par le PLU ?

Par biubiu

Construction :

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme... englobe tous les bâtiments et tout type d'ouvrage construit

J'ai regardé en détail le PLU et il semble que fermer pour faire une véranda ne peut être accepter comme une extension viable.

Néanmoins, la question qui persiste est :

Le locataire peut-il garder le auvent ?

Il n'y a aucune mention dans le PLU concernant un auvent.

Le auvent est en bois clair (non peint).

Par Al Bundy

J'ai regardé en détail le PLU et il semble que fermer pour faire une véranda ne peut être accepter comme une extension viable.

Donc le PLU interdit ce genre de travaux ?