



Demande d'urbanisme veranda sur une terrasse qui surplombe d'autr

Par Sib

Bonjour,

Est-ce que vous pensez que dans le cadre d'une demande d'urbanisme de véranda sur une terrasse, celle ci peut être refusée pour la raison suivante : la terrasse surplombe deux autres terrasses (plus exactement, les deux terrasses dessous dépassent toutes les deux devant, ce qui fait que si la véranda venait à tomber elle tomberait sur ces terrasses) ?

J'imagine qu'une terrasse au dessus d'une rue serait refusée pour danger potentiel.. pour les passants.

Ce cas me semble similaire et me fait craindre un refus.

A votre avis dans ce cas est ce qu'il y a des chances pour que ça sot refusé ?

Et si oui, à pourcentage ?

A noter que les deux terrasses en dessous ont été fermées par des vérandas et ont donc un toit.

Le fait que les deux terrasses dessous aient également été fermées peut-il être un argument en faveur d'un accord ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par Laskor

Bonsoir,

Difficile à dire sans étudier précisément le projet.

L'autorisation d'urbanisme peut toujours être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R. 111-2 du Code de l'urbanisme).

C'est de l'appréciation de l'autorité chargée de délivrer l'autorisation (certaines sont moins frileuses que d'autres), et c'est indépendant des règles d'urbanismes applicables à la parcelle.

Maintenant, le fait que les terrasses inférieures soient fermées me semble un peu superflu : votre projet, en lui-même, n'est pas censé s'effondrer, quoiqu'il y ait en dessous.

Si la configuration des lieux est particulière, la garantie d'un professionnel prêt à engager sa responsabilité sur la conception de l'ouvrage me semblerait déjà plus pertinente.

Par yapasdequoi

Bonjour

Êtes-vous en copropriété ?

Dans ce cas il vous faut aussi une autorisation votée en AG.

Par Sib

Bonjour,

Merci pour vos réponses

@Laskor :

Pour tout vous dire la véranda est déjà en place depuis un mois, à cause de mauvais conseils d'un voisin qui lui même n'avait pas déclaré la sienne.

Mais comprenant que j'avais tout intérêt à la régulariser, je me renseigne tout de même avant par peur d'un refus.

Du coup, la garantie du professionnel est engagée de toutes façons.

Voici une photo de la configuration des lieux, ma véranda est la blanche qui surplombe les autres.[url=https://ibb.co/yQgFT38]https://ibb.co/yQgFT38[/url]

Vous pouvez me dire ce que vous en pensez svp ?

@yapasdequoi :

Oui, j'ai bien eu l'autorisation du syndic.

...

Svp, sans trop abuser, pourriez-vous me donner votre avis sur ce passage du PUL qui semble me concerner ?

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les extensions en terrasses à l'exception de celles autorisées à l'article UP1a 2.

b) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article UP1a 2.

c) Tout changement de destination des bâtiments existants créant de la surface de plancher.

UP1a 2 :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP1a

1 notamment :

- Les constructions nouvelles à usage :

? d'habitation

[...]

conformément à l'article UP1a

11.

- Les changements de destination des bâtiments existants, n'entraînant pas de création de surface de plancher

[...]

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les logements sous réserve qu'ils ne soient pas issus d'un changement de destination des commerces de détails.

Merci d'avance pour votre réponse

Par yapasdequoi

Le syndic n'a aucun pouvoir d'accorder une telle autorisation. Il faut que ce soit voté en AG selon la majorité de l'article 25.

Par Sib

@yapasdequoi :

Je sais mais c'est un accord qui a été voté en AG : "pas besoin de vote en AG pour autoriser une véranda"

J'ai le mail du syndic qui me l'autorise

Par yapasdequoi

Rien compris. Reformulez SVP.

Par Sib

Le syndic m'a dit qu'il n'y avait pas besoin de vote en AG et que l'accord était automatique
J'ai en ma possession un mail avec l'autorisation du syndic

Par yapasdequoi

Ba le syndic a tort. Attendez vous à des problèmes.

article 25 de la loi 65-557

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Par Sib

Les problèmes dont vous parlez pourraient venir de la copropriété ou bien de l'urbanisme qui va me réclamer le vote de l'AG ?

Par yapasdequoi

Les deux autorisations sont indépendantes.

Et si l'une ou l'autre vous manque vous courrez le risque de devoir tout démonter.

Par Sib

Mais dans le dossier à faire pour l'urbanisme, l'autorisation des copropriétaires ne fait pas partie des pièces à fournir ?

Par yapasdequoi

Vous avez la notice ?

Par Sib

Non pas encore, pour l'avoir il faut s'inscrire sur le site de la mairie et j'ai peur de laisser des traces pour l'instant, c'est pour ça que je me renseigne en amont

Par yapasdequoi

Sur un secteur classé, vous devez vous plier aux procédures légales.

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>][url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>]

Ensuite si vous obtenez l'autorisation d'urbanisme, ce sera toujours sous réserve des droits des tiers : voisinage et copropriété.

Comme c'est long, mieux vaut demander les 2 autorisations en parallèle.

Et votre syndic est totalement incompetent.

Par Sib

D'accord, merci pour ces précisions.

Sinon svp, auriez vous un avis sur ce passage du PUL qui semble me concerner :

Citation :

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) Les extensions en terrasses à l'exception de celles autorisées à l'article UP1a 2.
- b) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article UP1a 2.
- c) Tout changement de destination des bâtiments existants créant de la surface de plancher.

Citation :

UP1a 2 :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP1a 1 notamment :

- Les constructions nouvelles à usage :

? d'habitation

[...]

conformément à l'article UP1a

11.

- Les changements de destination des bâtiments existants, n'entraînant pas de création de surface de plancher

[...]

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les logements sous réserve qu'ils ne soient pas issus d'un changement de destination des commerces de détails.

Y verriez-vous quelque part une interdiction qui concernerait mon cas ?

Merci d'avance pour votre réponse

Par yapasdequoi

Aucune idée. Pas assez d'informations.

Consultez un avocat ou déposez la demande et vous verrez bien la réponse.

Par Sib

D'accord, merci pour votre réponse

Bonne journée à vous