



Visite conformité

Par Guillaume23

Bonjour ,
Le service urbanisme de ma ville me menace de m'envoyer une non conformité concernant une extension dont la Daact a été envoyer il y a 3 mois dans une semaine .
A t elle le droit de signifier une non conformité sans même avoir effectuer de visite de conformité prétextant la présence d'une piscine sur le terrain via Google map (photo datant d'avant les travaux puisque l'extension n'était pas encore présente sur l'image) .
Merci d'avance
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il y a vraiment une piscine non déclarée ?

Par Al Bundy

Bonjour,

L'autorité a tout loisir de contester la conformité des travaux, elle peut tout à fait constater des motifs depuis l'espace public.

En revanche la simple existence d'une piscine sur le terrain, même irrégulière, ne peut pas motiver une contestation.

Cette piscine est contiguë à l'extension ? A quelle date avez-vous déposé la DAACT complète ?

Par Guillaume23

La Daact a été réceptionnée par l'urbanisme le 22 Novembre 2022.

J ai déposé un dossier de déclaration préalable pour la piscine

Il y a deux semaines (de façon à la régulariser) .

C est sans doute l erreur que j ai commise car ils ont recouper

Avec l'extension et été visualisé sur Google map (la piscine apparaissait déjà mais sans l'extension) .

J ai qq jours après reçu un appel de l'urbanisme me disant qu'il fallait déposer un

Permis de construire modificatif et annuler la déclaration préalable car la piscine

Étant déjà réaliser modifiait la quantité d espace vert et de ce fait l'extension n'est plus conforme .

Rien n est visible depuis l espace public , ils se fient simplement à la photo de

Google map antérieur à l extension et la conversation qu'elle a eu avec moi au téléphone (étant assermenté elle peut utiliser cette conversation également ?) .

A la limite j aurais pu effectivement déposer un pc modificatif mais étant en lot arrière j ai une allée d'accès de 62 m x 3,50 m de large , le respect des 50 % d espace vert est impossible à obtenir .

En clair c est le serpent qui se mord la queue et je suis dans l'impasse .

La seule chose possible serait de contester la non conformité sous prétexte que les motifs ne sont pas valables .J'aurais de ce fait au moins la conformité de l'extension .

Actuellement elle me demande de casser tout les éléments possibles pour avoir ces 50 pour-cent d espace vert (impossible à atteindre quoi qu'il arrive du fait que je suis en lot arrière et que l'extension est déjà faite)

Par Guillaume23

Et pour répondre également à votre question cette piscine n est même pas du même côté que l'extension .

Elle jouerait simplement sur les espaces verts pour contester la conformité .
(sans visite , ni réels éléments en fait hormis Google map dont la photo est antérieure à l'extension)

Par Al Bundy

la piscine

Étant déjà réaliser modifiait la quantité d'espace vert et de ce fait l'extension n'est plus conforme (...) le respect des 50 % d'espace vert est impossible à obtenir

Puisque le PC d'extension ne mentionne pas la piscine existante et que l'emprise au sol est dépassée vous avez donc obtenu une autorisation grâce à une fraude. Je rappelle qu'une autorisation obtenue par fraude peut être retirée à tout moment (CE 16/08/2018 n° 412663)

Sans régularisation administrative possible, l'autorité devrait ouvrir une procédure d'infraction et vous mettre en demeure de réaliser les opérations de remise en état des lieux sous astreinte (L.481-1). La piscine a été achevée à quelle date ?

Si l'autorité ne vous menace que de contester la conformité des travaux, à 1 semaine de la fin du délai pour se faire, il semble qu'elle n'a pas pris la mesure de votre situation ou qu'il y a un manque de compétence.

Votre terrain/projet est concerné par l'une des situations prévues à l'article R.462-7 du code de l'urbanisme ?

Par Guillaume23

Concernant l'emprise au sol des constructions je suis dans la réglementation .

Le soucis viens seulement de la quantité d'espace vert , je n'avais pas pris à l'époque la mesure et l'importance du respect de cette quantité d'espace vert sachant que je dois être dans ma rue le seul à avoir déclaré mes travaux (gens du voyage avec parcelle complètement bétonné , annexe en mitoyenneté avec des surfaces ne respectant pas le PLU?)
Mon projet n'est pas concerné par l'une des situations prévues à l'article R.462-7 du code de l'urbanisme .

Par Al Bundy

Concernant l'emprise au sol des constructions je suis dans la réglementation .

Le soucis viens seulement de la quantité d'espace vert , je n'avais pas pris à l'époque la mesure et l'importance du respect de cette quantité d'espace vert

Le fond du problème reste le même, car en déclarant les choses conformément à la réalité l'autorité n'aurait jamais accordé l'extension.

Par Guillaume23

Dans la mesure où je ne reçois pas de pv de non conformité avant le 22 février , pourrais je demander la non opposition à la conformité ?

Par Al Bundy

L'absence de contestation de l'autorité dans le délai vaut non contestation tacite de la conformité de vos travaux (R.462-10 CU).

Ce qui, il me semble, n'empêche pas de retirer l'autorisation et de poursuivre l'infraction.

Par Guillaume23

Pour le moment ils ne sont pas dans une logique de retrait de l'autorisation mais de mise en conformité

Par Guillaume23

Je vois un avocat spécialisé en urbanisme la semaine prochaine , il pourra ainsi m'orienter sur les différentes options qui se présente à moi .

La seule solution envisageable pour le moment est la dépose de 250 m2 de l'allée en pavée et la remplacer par des dalles gazonnée carrossable .

La végétalisation d'une toiture terrasse peut être aussi être prise en compte dans la mesure où dans le PLU on parle d'espace vert de pleine terre ?

Par ailleurs je compte refaire les plans en représentant la realite , c est à dire la piscine et les espace vert mais je souhaite ne pas déclarer la piscine dans le permis modificatif et la régulariser dans une déclaration préalable . De façon à bien dissocier l'extension de la piscine en terme de conformité . L'extension étant la priorité .

Est ce possible ?

Merci d'avance

Cordialement

Par Al Bundy

La Vegetalisation d'une toiture terrasse peut être aussi être prise en compte dans la mesure où dans le PLU on parle d'espace vert de pleine terre ?

Non. Ou alors le PLU prévoit spécifiquement que la végétalisation des toits constitue dans une certaine proportion des espaces de pleine terre ?

je souhaite ne pas déclarer la piscine dans le permis modificatif et la régulariser dans une déclaration préalable . De façon à bien dissocier l'extension de la piscine en terme de conformité . L'extension étant la priorité .

Est ce possible ?

Puisque la piscine et l'extension ne sont pas contiguës il me semble que c'est possible. La question de la conformité s'entend.