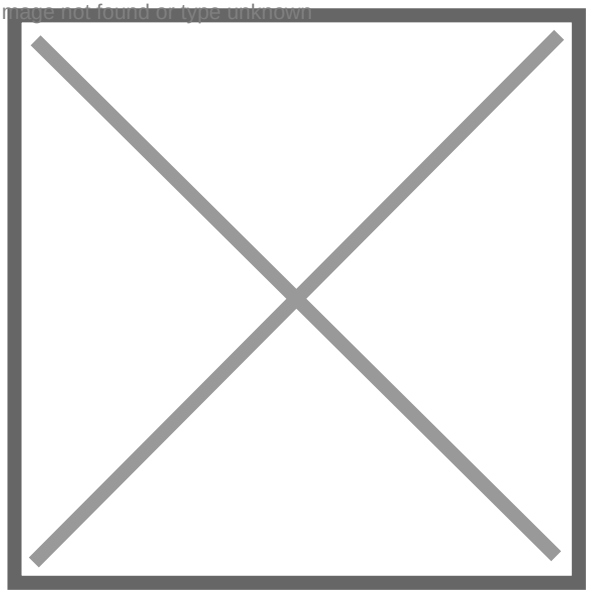
Image not found or type unknown



Mise en conformité cabinet médical et ASL

Par **cigaliere**, le **13/10/2013** à **18:40**

Bonjour.
Une résidence de plusieurs villas dont une est un cabinet médical (villa achetée pour cette activité et approuvé par le constructeur/lotisseur).
Or la lois oblige ce cabinet à ce mettre en conformité car il a été reconnu ERP (établissement recevant du public).
Ce cabinet doit créer trois places de parking sur son terrain.
Par l'extérieur, non possible.
Par l'intérieur, en déplaçant sa clôture. Ce qui donnerait à la résidence des parkings supplémentaire.
Cette résidence étant fermée par portail automatique, les patients ne rentent pas et ne rentreront pas pour garer leur véhicule. Portillons d'entrée dans le cabinet extérieur à la résidence
Question:
D'autre part le COS du cabinet change et il peut faire des aménagements intérieur (garage) et agrandir le cabinet de 10 M2 environ.
Précision. Le cabinet est mitoyen sur un côté (bâtisse séparée en deux maisons.
L'ASL peut-elle empêcher le cabinet d'effectuer ces travaux?
Merci
Bien cordialement.

Par **moisse**, le **13/10/2013** à **19:03**

Bonjour,
En général entre dans l'objet de l'ASL de faire respecter le règlement du lotissement.

Outre bien sur la propriété et la gestion des équipements communs.
Hors de ces objets pas d'intervention possible de l'ASL.
Pour le reste je n'ai pas tout compris (augmentation du COS, nombre de parking sur le lot du cabinet ou de l'ASL..)

Par **cigaliere**, le **13/10/2013** à **19:32**

Bonsoir.
Merci de me répondre.
Les parkings seront créés sur le lot du cabinet.
C'est justement ce passage en ERP qui modifie le COS du lot.
Possibilité d'aménager le garage et de créer une verrue sur une façade.
Toutes ces modifications ne touchent en aucun cas les parties communes.
Merci
Cdt

Par **moisse**, le **13/10/2013** à **19:44**

Merci pour la précision, mais le COS ne dépend pas du passage en ERP.
En effet le COS est défini au niveau de l'ensemble du lotissement en fonction de la ou des zones concernées, puis réparti par parcelle selon son emplacement.
C'est donc une notion définie a priori avant toute destination de la parcelle.
Donc si cela est confirmé, j'apprends quelque chose, encore que je ne vois pas le rapport entre COS et réalisation d'emplacements de stationnement.
En outre cela ne parait pas avoir grand sens, si les patients doivent rester en tout état de cause à l'extérieur de la résidence et ne peuvent accéder en voiture au cabinet médical.

Par **cigaliere**, le **13/10/2013** à **20:11**

Autre précision.Apprenant qu'il y allait avoir un CM les gens se sont affolés. Et pour rester en bons termes nous avions fait une proposition ci-dessous.
L'accès au cabinet est un accord passé avec les propriétaires et accordé en 1ere AG. Cet accord stipule que les véhicules des patients ne rentreraient pas dans la résidence. C'est pour cela qu'a été créé le portillon extérieur.
Moi non plus je ne saisi pas l'histoire du COS (c'est mon fils l'intéressé).
Au départ c'est une maison transformée en cabinet (accord constructeur). Du fait l'urbanisme a déclarer que ce cabinet devenait un ERP. Après c'est le nouveau calcul du COS qui est fourni à mon fils. Apparemment le COS n'incombe que la bâtisse. Demain j'aurais de plus amples renseignements.
Je vous en ferai part avec plus de précisions.
Merci
Cdt

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **14/10/2013** à **09:11**

Bonjour,
Ce qui peut changer n'est pas le COS, mais le nombre d'emplacements de stationnement imposé par la destination de l'immeuble.
Dans un lotissement on évoque souvent, pour une résidence familiale, un emplacement par tranche de 60 m2 de surface habitable. Condition satisfaite par un garage couvert et son allée de desserte, et par l'interdiction de clôturer cette allée. Ceci pour éviter l'encombrement de la voie publique.
Si l'immeuble est un ERP il doit être censé pourvoir accueillir du monde en facilitant le stationnement sur emplacements privatifs.

Par **cigaliere**, le **14/10/2013** à **14:13**

Bonjour.
J'ai des nouvelles fraîches.
Le cabinet est pluridisciplinaire ce qui en fait un ERP de bureau.
Son COS passe de 030 à 0,45 (dans la commune).
Ceci les oblige à créer une place de parking pour 50 m2. donc deux places normales + une PMR (personne à mobilité réduite).
Ces trois place sur le terrain privatif.
La seule contrainte est qu'il faut demander à l'ASL la modification d'un emplacement existant.
C'est à dire que la longueur de cet emplacement est parallèle à la route et qu'il faudrait la mettre perpendiculaire pour que les trois autres s'incrustent parfaitement.
Le COS étant modifié du fait de l'ERP le cabinet peut s'étendre de 53 m2 supplémentaire.
La modification ne sera que 25 m2 (soit de 74 à 99 m2 environ), garage + rajout en façade d'une pièce de 10 m2.
La difficulté va être ce rajout.
Seulement j'ai cru comprendre que cela est du ressort du permis de construire.
Petite précision, le conseil syndical va faire voter en AG extraordinaire (L 442-10)la modification des statuts dont certains articles tiennent les propriétaires pieds et point liés.
Déjà des constructions annexes ont été érigées (abris jardins, piscines etc). Si vous tombez sur un empêcheur de tourner en rond, il faudrait tout faire détruire.
J'espère avoir été plus clair malgré la longueur du message.
Je vous remercie de l'attention que vous portez à notre problème.
Bien cordialement.

Par **moisse**, le **14/10/2013** à **15:44**

A vrai dire je n'ai toujours pas bien compris en quoi l'ASL doit intervenir dans l'affaire des places de stationnement sur terrain privatif.
Sauf si l'accès à ces emplacements pose un problème coté voirie à l'alignement.
Pour le reste j'ai rarement vu des statuts d'ASL délirants mais bien sur je ne peux pas me prononcer sans savoir.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cigaliere**, le **14/10/2013** à **17:53**

Bonsoir.
Afin de pouvoir insérer les trois places de parking, il est nécessaire de modifier celle déjà existante en partie commune (la changer de sens).
Je vous fait parvenir deux petits plans en MP;
Cordialement.
Non rajout de fichier pas possible en dehors d'une image du net.

Par **moisse**, le **14/10/2013** à **18:36**

Bonsoir,
Vous ne pouvez pas sans difficultés accaparer une place appartenant à l'ASL.
Si les patients restent dehors, ces places ne seront jamais utilisées.
On doit bien pouvoir bricoler 3 places y compris allée et garage couvert en sacrifiant un bout de pelouse.

Par **cigaliere**, le **14/10/2013** à **19:22**

Bonsoir.
Merci de votre participation.
Bien cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés