



Régulation de veranda sans déclaration préalable

Par **bman**, le **08/01/2017** à **22:48**

Bonjour,
nous devons vendre et nous avons fait construire une veranda de 16m² sans déclaration préalable. J'ai envoyé le dossier a posteriori pour régulation, la mairie me demande des compléments et précise que l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 100m² au total sur ma parcelle de 200. Or nous sommes au-delà.

ma première question : la veranda étend la surface de plancher, mais a été construite sur une terrasse préexistante en dur, légèrement surélevée par rapport au gazon, avec un revêtement dallage pierre et une balustrade en brique de 1m de haut au moins. Est-ce que notre véranda constitue une extension d'emprise au sol, et si c'est non, est-ce que ça peut être refusé ?

seconde question : qu'est-ce qui se pratique en général dans le cas de régularisation refusée pour une construction déjà faite de ce type ? démolition systématique ? amende ?

Merci pour vos réponses

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **08/01/2017** à **23:38**

Bsr...

Demandez un rdv avec le maire pour tenter d'éviter une démolition'en obtenant

éventuellement une dérogation sur l'emprise au sol.

Sollicitez de connaître le règlement actuel du PLU. en terme de coefficient et compte tenu de la loi ALUR

Par **bman**, le **09/01/2017 à 09:19**

Bonjour, merci beaucoup pour votre réponse. Le PLU stipule "l'emprise au sol des construction à créer ou existantes ne doit pas dépasser 100 m2". Par contre qu'est-ce qui pourrait dans la loi ALUR influencer sur notre cas ?

Par ailleurs, si vous connaissez des cas similaires, pensez-vous que la mairie demande systématiquement la remise en état initial ?

Par **Visiteur**, le **09/01/2017 à 10:49**

Non, c'est bien pour cela que je vous conseille de prendre RDV...

Tout ce que je sais, c'est que l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Votre veranda a donc bien augmenté celle-ci.

Par **bman**, le **09/01/2017 à 11:12**

OK merci

Par **talcoat**, le **10/01/2017 à 19:19**

Bonjour,

La prise en compte de la terrasse doit s'apprécier en fonction des caractéristiques particulières des construction avec le terrain d'assiette.

Une hauteur de 0,60M semble un maximum pour échapper à la prise en compte; au delà la terrasse étant comptée, la surface de la véranda posée dessus est bien sure exclue.

Cordialement