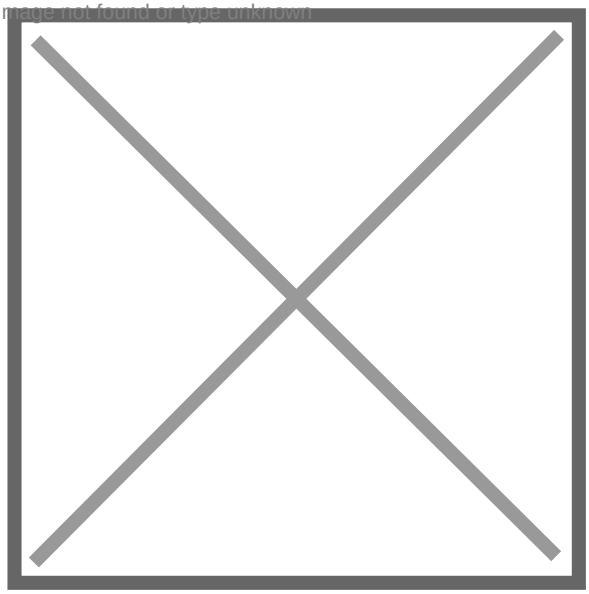
Image not found or type unknown



Véranda non cadastrée et problème de PLU

Par **math7vb**, le **28/04/2017** à **17:43**

Bonjour et merci d'avance pour votre aide,

Ce message concerne une affaire d'urbanisme.

Nous avons acquis une maison il y a 2 ans. Accolée à cette maison, il y a une veranda. Or cette véranda n'a jamais fait l'objet d'un permis ou d'une demande de travaux, elle est donc vraisemblablement construite illégalement.

C'est un secteur dépendant de l'ABF (car immeuble classé à moins de 500m) et la véranda, non référencée sur le cadastre initialement, correspond sur le PLU a une zone dite "jardins à protéger" et donc inconstructible.

Nous avons retrouvé des images d'archive datant des années 2000 (merci google earth), donc plus de 10 ans, comme preuve de l'existence de cette véranda. Aujourd'hui nous avons fait le nécessaire pour la faire cadastrer. Elle apparait donc sur le site du cadastre.

Nous avons rencontré l'architecte conseil de la ville à l' urbanisme pour pouvoir effectuer des travaux de renovation/reconstruction de cette véranda qui est en piteuse état. Sa réponse était la suivante: "rien n'est possible car cette construction est illégale" .. du coup nos projets tombent à l'eau. Légalement on ne pourrait meme pas la démolir pour la reconstruire. C'est à peine si l'on peut y faire des réparations.

Concrètement, aucune DT (car approximativement 10m2) ne passerait à l'urbanisme et encore moins à l'ABF.

Aussi, la question étant très spécifique:
-avez vous déjà entendu parler de ces zones "jardins à protéger"?

-Qui est ce qui prime, le cadastre ou le PLU?
-Peut on légalement faire reconnaitre cette structure maintenant que les délais de prescriptions civile et pénale sont dépassés et si oui comment?
-Peuvent ils nous la faire détruire à cause de la zone "jardins à protéger"?

Merci infiniment pour votre aide.

Mathieu

Par **amajuris**, le **28/04/2017** à **18:41**

bonjour,
effectivement un bâtiment construit illégalement ne peut pas être reconstruit si les règles d'urbanisme l'interdisent ceci en application des articles L111-3 et L111-12.
vous pouvez consulter ce lien sur ce sujet:
http://www.village-justice.com/articles/Les-travaux-portant-sur-des,19035.html

je vous conseille de consulter un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme pour confirmer ou infirmer ma réponse car vu la subtilité du droit de l'urbanisme, je ne suis pas certain de ma réponse.

salutations

Par **morobar**, le **28/04/2017** à **18:54**

Bonjour,
En complément le cadastre est un instrument fiscal qui ne confère aucune légalité.
Le fisc taxe tout ce qui est taxable, même les gentilles "dames" du bois de Boulogne sans pour autant conférer une quelconque légalité à leurs coupables activités
:-)

Par **math7vb**, le **28/04/2017** à **19:00**

Merci pour vos réponses, j'ai beaucoup apprécié le comparatif au bois de Boulogne!
Concrètement je la refais discrètement et je dis que c'est la version originale? Donc pour celle actuelle, aucune chance qu'il me l'enlève?

Par **talcoat**, le **30/04/2017** à **18:27**

Bonjour,
Dans le cas présenté, le délai de prescription ne s'applique pas s'agissant d'une construction

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

illégale réalisée sans autorisation d'urbanisme.

Par dérogation à L421-9, la jurisprudence rend possible, après avoir apprécié les divers intérêts, d'autoriser des travaux nécessaires à la préservation et au respect des normes d'une construction alors même que son édification ne pourrait être régularisée au regard des règles d'urbanisme applicables.

Il est donc vraisemblable que des travaux nécessaires à la pérennité de la construction pourraient être autorisés.
Cordialement

Par **math7vb**, le **01/05/2017** à **00:35**

Bonsoir et merci pour cette reponse.

Savez vous a qui je dois demander cette derogation? A l'urbanisme? Au maire directement? (Ce qui pourrait etre plus facile pour nous)

Merci, bonne soirée.

Par **morobar**, le **01/05/2017** à **08:38**

Bonjour,
[citation]A l'urbanisme? Au maire directement[/citation]
C'est la même chose.
Lun instruit et l'autre signe.

Par **math7vb**, le **01/05/2017** à **09:05**

La mairie sufit elle dans une zone supervisée par l'ABF pour cause de batiment classé au patrimoine dans le secteur?

Par **talcoat**, le **01/05/2017** à **18:29**

Bonjour,
Il s'agit d'un assouplissement dans la manière d'instruire la demande d'autorisation d'urbanisme résultant de la jurisprudence "ELY".
Mais n'ont de chances d'être accordés que les travaux de mise aux normes ou de préservation.

En ce qui concerne l'ABF, s'il ne s'agit pas d'un avis conforme, le maire n'est pas tenu par cet avis.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés