



Demande préalable et PLU

Par Benii73

Bonjour à tous,

Je suis actuellement en train de préparer un dossier pour une demande préalable de travaux pour un abri de jardin.

Dans le PLU de ma zone, il est indiqué :

Les constructions doivent être implantées :

> soit à 4 m minimum de la limite séparative ;

> soit en limite séparative si la hauteur de la construction est ? à 3 m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

Voici mon projet et implantation en limite séparative côté Ouest :

[img]davaut.fr/schema.png[/img]

Mono-pan et inclinaison plein sud pour installation de panneaux solaire.

Est-ce que je suis bon niveau réglementation ou faut-il que je fasse un pan incliné plein ouest ?

Merci d'avance pour votre aide.

Si vous avez besoin de plus d'infos, dites-moi.

Par Al Bundy

Bonjour,

Balèze et bien travaillé cet.... abri de jardin

Comment sont recueillies les eaux de pluie en limite séparative ? Comment sera utilisée cette construction ? Notamment en étage ?

Au vu du débord de toit il semble qu'il surplombe le terrain voisin. Les plans des façades et de masse me semblent plus pertinents pour vous répondre.

Je ne suis pas certain que ce projet tel quel réponde à l'objectif de la règle d'implantation, qui prévoit une faible hauteur en limite dans un but évident.

Qu'en dit le service urbanisme de la commune ?

Par Benii73

Merci !

Je me suis basé sur les exemples de bureau/studio de jardin prêt à l'emploi que proposent des marques bien connues. Mais vu le prix, je compte le faire en auto-construction.

J'ai vu que ce type de construction était considéré comme abri de jardin.

Les eaux pluviales seraient raccordées (avec terrassement) aux réseaux d'eaux pluviales du bâtiment principal + récupérateur d'eau de pluie. Tout se fait sur la partie gauche ... unique gouttière à 2,9m de haut.

Il n'y a pas de gouttière du côté de la limite séparative.

Raccordement électrique, eau et eaux usées prévues également.

Pour une utilisation comme bureau de jardin (télétravail) et occasionnellement comme chambre à coucher.

Il n'y a pas d'étage, seulement une mezzanine (d'où la fenêtre en hauteur à droite pour amener de la lumière naturelle).

Il y a un débord de toiture uniquement du côté de mon jardin.

C'est pour ça que je me pose la question de l'orientation de mon pan de toiture. Plein sud comme sur le schéma (donc optimisé pour installation solaire) ou plein ouest avec une gouttière sur toute la limite séparative à 2,9m (donc on oublie les panneaux solaires qui seront trop vite à l'ombre par la maison d'à côté).

Par Al Bundy

Pour répondre à votre question, il me paraît essentiel de lire la justification de la règle dans le rapport de présentation, et de doubler avec l'analyse du service urbanisme.

Par Benii73

Excusez moi, mais je ne comprends pas.

"lire la justification de la règle dans le rapport de présentation" ?? c'est-à-dire ?

Merci d'avance.

Par Al Bundy

Les règles contenues dans le règlement doivent être motivées dans le rapport de présentation. Cela offre l'avantage de comprendre l'objectif de la règle.

Si l'auteur du PLU a entendu limiter la hauteur des constructions en limite pour éviter les troubles de voisinage, alors il y a fort à parier que votre projet n'est pas conforme.

Par Benii73

Ah très bien, merci !

Je vais lire ça.