



Emprise variable selon nombre de niveaux

Par Olidelac

Bonjour,

Selon le règlement du PLU de ma commune :

" L'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 30 % de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un niveau
- 15 % de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux niveaux "

Pour un terrain de 1000 m², il est donc possible de construire une maison de 300 m² d'emprise en rez-de-chaussée ou une maison de 150 m² d'emprise en étage.

J'ai un terrain de 1000 m² sur lequel il existe une maison en rez-de-chaussée de 220 m² d'emprise. Jusque là, tout va bien... mais j'envisage des modifications.

Premier projet

Construire une mezzanine d'environ 15 m² dans une zone du séjour très haute de plafond. Cette opération aurait pour conséquence de faire passer la construction actuellement en rez-de-chaussée en construction comportant deux niveaux (même si le second niveau est très partiel), donc de la rendre irrégulière.

15 m² en étage : ça ne passe pas !

Deuxième projet

Construire, sur la même parcelle, une seconde maison, plus petite, mais sur deux niveaux.

La maison de 220 m² restera la " construction principale " : l'emprise ne devra donc pas excéder 30 %.

L'emprise de la "petite" maison pourrait ainsi être de 80 m². (= 300 - 220)

Il serait donc possible d'obtenir une surface de planchers totale d'environ (en faisant l'approximation surface d'emprise = surface de planchers) : $220 + 2 \times 80 = 380$ m².

160 m², dont 80 m² en étage : ça passe !

Troisième projet

La hauteur maximale autorisée (7 m) permet de construire trois niveaux. (Cette possibilité permettrait de faire un belvédère avec une vue magnifique.)

Quelle est alors la valeur du coefficient d'emprise dans ce cas ?

Merci de bien vouloir me corriger si je me trompe.

Olidelac

Par Al Bundy

Bonjour,

Le PLU autorise la construction d'annexes ? Si oui, sont-elles définies et règlemente-t-il leur emprise au sol ?

Par "niveau" faut-il entendre seulement ceux au-dessus du sol ou bien également ceux enterrés ? Le PLU donne une définition ?

Une mezzanine ne constitue pas un niveau si son plancher ne couvre qu'une partie de la superficie du logement (CE 11/02/2002 n° 221350). Donc vous pourriez en créer une sans violer la règle d'emprise, sauf si le PLU en dispose

autrement.

Concernant votre 2e projet, il faut vérifier comment le PLU définit les constructions principale et secondaire. Mon interprétation, sur la base de ce que vous citez, est que vous avez droit à 300 m² de construction principale en rdc + 150 m² de construction secondaire en R+1. En effet, la règle distingue le cas des constructions 1 niveau ou 2 niveaux et donne un pourcentage différent en fonction.

Concernant votre 3e projet, comment est rédigée la règle de hauteur maximale ?

Dans tous les cas, avez-vous interrogé le service urbanisme ?

Par Olidelac

Je vous remercie de vous intéresser à mon cas.

J'ai, bien sûr, interrogé le service de l'urbanisme, mais il n'a pas répondu. Il ne pourra répondre qu'au vu d'un projet.

ANNEXES

Le PLU autorise les annexes.

Le LEXIQUE du PLU en donne la définition suivante :

" Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut pas être accolée à la construction principale. "

Remarque : le PLU précise que les annexes de moins de 20 m² ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de l'emprise.

(J'en déduis qu'une annexe peut faire plus de 20 m²).

HAUTEUR

Définition du LEXIQUE :

" La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Pour les bâtiments, elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toits/terrasses. "

Article de la zone :

" La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres. "

(une hauteur de 7 mètres à l'égout permet 3 niveaux, avec éventuellement le niveau supérieur en plafonds rampants au voisinage de l'égout.)

SOUS-SOL

La zone étant proche de zones inondables, les sous-sols ne sont pas envisageables dans la région.

Par AI Bundy

" Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut pas être accolée à la construction principale. "

Donc la construction d'une seconde habitation sur le terrain, même de dimensions inférieures à votre maison, ne constitue pas une annexe.

Remarque : le PLU précise que les annexes de moins de 20 m² ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de l'emprise.

Etonnante rédaction : le seuil de 20 m² est appréciée en quelle surface ? Il serait étrange de sortir du calcul de l'emprise au sol une construction en se basant sur sa valeur..... d'emprise au sol.

Par Olidelac

La "petite" maison ne serait pas une seconde habitation, mais un garage à plusieurs niveaux (RdC, 1e, et si possible 2e) destiné à abriter une collection de motos (avec monte-charge entre les niveaux).

Le RdC serait le garage proprement dit, le 1e un atelier de montage et d'entretien, et le 2e un salon, bibliothèque (de motos évidemment), avec la vue magnifique sur les alentours.

Le choix de construire en plusieurs niveaux est dicté par l'impossibilité de tout faire en rez-de-chaussée, à cause du coefficient d'emprise.

L'article complet du PLU concernant l'emprise :

" L'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 30% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un niveau

- 15% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux niveaux

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. "

Par AI Bundy

" L'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 30% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un niveau

- 15% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux niveaux

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. "

Je comprends mieux, donc l'annexe génère de l'emprise au sol qui n'est pas limitée tant que la construction n'en atteint pas 20 m².

Par Olidelac

J'ai un peu de mal à comprendre votre dernière remarque.

Une des rares choses qui m'avait été dites par le service de l'urbanisme, c'est que, si l'annexe a une emprise inférieure à 20 m², elle ne compte pas dans le calcul de l'emprise, et si elle a une emprise supérieure à 20 m², sa surface totale compte pour le calcul :

19 m² --> 0 m²

21 m² --> 21 m²

Par AI Bundy

La règle précise que l'annexe ne compte pas dans le calcul de l'emprise au sol si elle atteint moins de 20 m². Mais 20 m² de quoi ? 20 m² d'emprise au sol manifestement.

Donc la règle se base sur la valeur d'emprise au sol de l'annexe pour décider si elle entre dans le calcul de l'emprise au sol ou non. C'est un peu le serpent qui se mord la queue...

Par Olidelac

Je vous remercie pour m'avoir consacré de votre temps.

Je n'ai pas encore compris toutes les nuances que peut contenir une règle de PLU, mais j'ai compris que ces nuances peuvent ne pas être dues qu'à mon inintelligence mais aussi à l'imprécision de la rédaction.

Je crains que la solution va, hélas, être celle qu'on m'a prédite au service de l'urbanisme : faire un projet, se le faire refuser, analyser les motifs du refus, refaire un projet?

Merci encore.

Olidelac