Question sur déclaration préalable

Par Nico2184

Bonjour à vous

Je vais construire un garage de moins de 20 m2, donc une déclaration préalable suffit.
Par contre si je fait une dalle de 25 m2 pour supporter mon garage de moins de 20 m2,une personne de l'urbanisme m'a dit qu'il me fallait une permis de construire...

Mais ce que je ne comprends pas c'est que si au début je fais une dalle de moins de 20m2 et par la suite je fais une terrasse à mon garage, je n'ai rien à demander....

Extrait de service public.fr (Vous n'avez pas de déclaration à faire en mairie si vous aménagez une terrasse extérieure de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement surélevée.)

Donc autant attendre c'est ça ???

Merci

Par Al Bundy

Bonjour,

1- Le garage est prévu accolé à votre maison ?

2- Votre terrain est situé en zone U d'un PLU ?

3- La dalle est prévu au niveau du terrain naturel ou en surépaisseur (de combien) ?

Par Prana67

Bonjour,

Vous devez faire une demande de travaux si vous modifiez le volume (niveau du sol) de plus de 60 cm. Donc le garage fera plus de 60 cm vous faite une demande.
La dalle vous devez faire une demande si vous modifiez le niveau du sol de plus de 60 cm, sinon pas besoin.
Au pire donnez la dimension du garage et indiquez qu'il sera posé sur une dalle de béton.
C'est toujours l'emprise au sol qu'il faut prendre en compte. Si vous mettez un toit qui déborde du garage c'est cette dimension qu'il faudra indiquer.
Vérifiez quand même ce que dit le PLU.

Vu que votre dalle sera plus grande que le garage assurez vous de mettre une légère pente vers l'extérieur pour éviter que l'eau coule dans le garage en cas de pluie.

Par Nico2184

Bonjour, Merci pour vos réponses

1- Le garage est prévu accolé à votre maison ?

Non il ne sera pas accolé a ma maison

2- Votre terrain est situé en zone U d'un PLU ?

Oui terrain situé dans un PLU, mais pour la terrasse de maison , pas de soucis donc là ce devrait être le même, non ?

3- La dalle est prévu au niveau du terrain naturel ou en surépaisseur (de combien) ?

Dalle prévu au niveau naturel du sol

C'est toujours l'emprise au sol qu'il faut prendre en compte. Si vous mettez un toit qui déborde du garage c'est cette dimension qu'il faudra indiquer.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans une emprise au sol. Je cite :

" L'emprise au sol correspond à la surface totale d'un bâtiment, murs extérieurs compris et hors débords de toiture. Seuls les balcons, pergolas et porches ayant un soutien au sol sont à intégrer dans le calcul. Ne le sont en revanche pas les balcons sans soutien, les marquises, les modénatures, les encorbellements etc. "

Donc pour moi, le surplus de dalle ne devrait pas être pris en compte...

Vu que votre dalle sera plus grande que le garage assurez vous de mettre une légère pente vers l'extérieur pour éviter que l'eau coule dans le garage en cas de pluie.

C'est prévu, merci

PS : Le service urbanisme à ma question, à répondu : On prendra en compte l'emprise au sol de votre dalle de béton, si votre dalle de béton a une emprise au sol supérieur à 20 m 2 on sera sur un permis de construire.

Par Al Bundy

Deux définitions de l'emprise au sol existent :
- celle de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, utilisée pour déterminer le champ d'application des autorisations ;
- celle prévue par chaque PLU pour règlementer l'occupation des constructions sur le terrain ;

Celle qui nous intéresse ici est la première, que le code définit comme : "la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

Je ne suis pas sûr qu'une dalle au niveau du TN est considérée comme faisant partie du volume de construction. Voir à cet effet la circulaire sur la surface de plancher du 03/02/12 (p.22-23) et le parallélisme avec une terrasse de plain pied.
Par contre tant que l'emprise du garage ne dépasse pas 20 m² votre projet est soumis à DP (R.421-9 CU).

Question : pourquoi vouloir une dalle plus grande que la construction qu'elle supporte ?

Par Nico2184

Question : pourquoi vouloir une dalle plus grande que la construction qu'elle supporte ?

Pour pouvoir faire le tour et aussi stocker du bois, sur un coté.

En fait mon garage fera 19.2 m2 extérieur sans les débords de toit

[url=https://www.chaletdejardin.fr/garage-en-bois-44-mm-3-6x5-35-m-19-9m.html]https://www.chaletdejardin.fr/garage-en-bois-44-mm-3-6x5-35-m-19-9m.html[/url]

Donc d'aprés le service urbanisme, il ne faut absolument pas que ma dalle soit plus grande même de seulement 10 cms par rapport au murs extérieurs ...

Sur mon lien, on peut voir des "photos de nos clients" en cliquant sur la photo du garage et donc ils sont tous hors la loi vis à vis de l'urbanisme ?

Car je suppose que s'ils achètent un garage de moins de 20m2, ce n'est pas pour faire un permis de construire pour un petit débord de dalle...

Par Nico2184

Je viens de demander au service urbanisme :

- Si je fais ma dalle de moins de 20m2 et je monte mon garage dessus.
Et par la suite je fais une terrasse à hauteur du terrain, j'aurai le droit de le faire sans permis car on a pas besoin de permis pour faire une terrasse.

On m'a répondu:

- une terrasse est considérée de plain pied quand elle ne dépasse pas une hauteur de marche (environ 20 cm) par rapport au terrain naturel...

Je ne sais pas quoi en penser

Par Al Bundy

Tenez vous en aux références plus haut :
- c'est l'emprise au sol qui détermine l'autorisation à demander (DP ou PC) ;
- une dalle de plain pied, comme une terrasse, ne génère pas d'emprise au sol ;
- le garage génère de l'emprise au sol ;
- tant qu'il ne dépasse pas 20 m² d'emprise c'est une DP ;

Que vous répond la ville lorsque vous lui soumettez ces éléments ?

Par Nico2184

J'ai envoyé ma déclaration préalable que vendredi dernier.
Je n'ai rien précisé pour la dalle.
J'habite dans un village (moins de 500 habitants).

Si elle revient acceptée, je ferai une dalle plus large d'un mètre sur les cotés, et s'ils me disent quelque chose, je leur dirai qu'Al Bundy m'a dit que j'avais le droit .

En fait à la base je voulais faire comme ça sans rien demandé car ça me paraissait logique que j'avais le droit.
Puis je me suis dit que j'allais quand même demander au service concerné pour avoir une preuve en écrit au cas ou....

Mais quand le service concerné ne connait pas trop les lois