



Urbanisme droit des sols

Par alain69

Bonjour ,

Ma maison construite il y a 10 ans a besoin de changement .

Je souhaite transformer mon garage de 21 m² en pièce à vivre et reconstruire un garage accolé de 25 m². La surface de plancher du projet est de 146 m². L'emprise au sol après travaux sera de 180 m². Elle est de 160 m² avant travaux
J'ai déposé un dossier de déclaration préalable .

Réponse du service du droit des sols :

Lorsque l'emprise au sol ou la surface de plancher dépasse 150 m², pour une extension comprise entre 20 et 40 m², il faut un permis de construire établi par un architecte .

Je précise que ma commune dispose d'un PLU.

le site service public géré par l'Etat et rattaché au premier ministre indique :

Pour une construction inférieure à 150m² de surface de plancher ou d'emprise au sol , vous pouvez déposer un permis sans signature d'architecte .

Les articles du Code de l'Urbanisme sont difficiles à interpréter pour un non initié et je suis dans le flou total.
Voudrez vous bien m'aider à sortir du brouillard. Par avance, je vous en remercie . Alain

Par Al Bundy

Bonjour,

La surface de plancher après travaux atteint 146 m² ?

L'article que soulève le service urbanisme (R.421-14) impose le permis de construire seulement lorsque le seuil de 150 m² d'emprise ou de surface de plancher est dépassé par la création d'une extension de plus de 20 m².

Par alain69

Oui, Monsieur , vous êtes très pertinent , vous visez juste . Merci .

c'est pour cela que , sachant bien cela , j'ai proposé de ne transformer en surface habitable que 18 m² du garage et les 3 m² restant en stationnement pour 2 roues .

et la réponse du service instructeur , visiblement contrarié est :

c'est tiré par les cheveux , nous ne sommes pas sûr d'accepter cela alors que sur un autre dossier , on m'a refusé un PC pour avoir oublié de réserver une surface pour le stationnement des 2 roues.

En tous cas, je vous remercie beaucoup de votre réponse d'un "homme de l'art"

J'espère que votre affaire fonctionne bien .

Un grand merci .

Bonne fin de semaine à vous .

Alain