



Permis de construire et dépassement surface à construire

Par **goofyto8**, le **21/06/2016** à **11:38**

Bonjour,

A partir du moment où on est dispensé de déposer un permis de construire, dans les communes dotées d'un PLU et lorsque la surface est inférieure à 40 m².

Qu'une simple déclaration préalable de travaux, moins contraignante, est exigée.

Quel est le "garde-fou" dans le Code de l'urbanisme qui empêche de contourner la loi comme par exemple, de faire une construction d'une surface habitable nette **de plus de 40 m²** sans permis de construire mais en plusieurs fois, en déposant successivement plusieurs demandes préalable de travaux portant sur des surfaces inférieures à 40 m² ?

Par **goofyto8**, le **23/06/2016** à **15:34**

Bonjour,

Très étonné de ne pas avoir encore de réponse.

Par **cloe19**, le **23/06/2016** à **16:42**

Alors je pense (car on a failli me le reprocher) qu'il ne faut pas dépasser quoiqu'il en soit

l'emprise maximale au sol.

Dans mon PLU par exemple, je ne dois pas dépasser 40% du terrain d'assiette, ce qui signifie que pour mon terrain de 181 m², je ne dois pas construire au sol plus de 72,40 m². Vu que ma maison mesurait déjà 55 m² + 5 m² (terrasse couverte qui rentre donc dans la surface d'emprise au sol, j'avais donc un totale d'emprise de 60 m² à l'achat. Je peux encore ajouter (au sol) 12,40 m² puisque 181 m x 40 % ça fait 72,40 m². Ces 12 m² peuvent être rajoutés en 1 demande, ou deux ou 3 mais jamais dépassés. C'est pas le nombre de fois qui comptent mais la surface au sol à ne pas dépasser quoi qu'il en soit. Et il faut savoir qu'une simple terrasse couverte, ou un débord sur le contour de la maison (en étage par ex) compte dans cette emprise.

Et pour une construction en étage, la limite pour s'arrêter de construire c'est justement respecter la distances des limites séparatives et non le nombre de dépôts de demandes préalables.

J'aurais pu construire un étage de 60M2 si j'avais voulu et le faire en plusieurs fois comme vous le suggérez : une fois 40 m2 et une autre fois 20M2? mais le fait de devoir respecter 3,25M en tous points, m'a réduit ma construction à 30M2!

Et c'est pas parce que je referai une demande cette année que ça sera accepté, ça le sera si j'ai le droit de me coller à mon voisin mitoyen et non pas si je fais 2 demandes à deux années d'intervalle (sauf si le PLU change entre temps concernant ces histoires de distance entre les limites séparatives à respecter.

Donc, pour vous répondre, je pense que le garde fou, c'est dans le PLU de votre commune qu'il faut le chercher ou le POS si vous êtes encore sous ce régime là.

Petite précision: pour avoir déposé une demande préalable pour ma construction de 30M2, les démarches ne sont pas simplifiées, il a fallu faire un tas de plans par un architecte, remplir des documents et être très précis. C'est uniquement le délai qui est simplifié par rapport au permis: 1 mois au lieu de 2 mais sinon, les justificatifs sont pratiquement les mêmes.

Par **goofyto8**, le **23/06/2016 à 19:41**

[citation]Dans mon PLU par exemple, je ne dois pas dépasser 40% du terrain d'assiette, ce qui signifie que pour mon terrain de 181M2, je ne dois pas construire au sol plus de 72,40M2. [/citation]

Vous ne répondez pas à la question car le sujet n'est pas la limite imposée par une assiette ou une emprise.

Donc je repose différemment ma quetion.

Un propriétaire d'une parcelle de 500 m2 veut faire une extension de 60 m2 sur une maison existante de surface 100 m2.

On lui dit qu'il faut obligatoirement déposer un permis de construire car son extension dépasse 40 m2

A t-il le droit de déposer une simple demande préalable de travaux en disant qu'il va faire une extension de 30m², puis ensuite une nouvelle demande préalable de travaux pour à nouveau 30m² ?

Ce qui lui permettra de faire une extension de 60 m² sans avoir eu à déposer un permis de construire .

Par **Visiteur**, le **23/06/2016 à 22:29**

Trop facile ! Cela se termine en général par une démolition.

Attention, vous pourriez en outre être condamné pour abus de droit, encourir les sanctions pénales applicables à ceux qui construisent sans permis.

Par **cloe19**, le **23/06/2016 à 23:38**

Je pense qu'il doit avoir une année civile qui sépare les deux demandes préalables de travaux. Une pour 40M² et une autre 20M² mais un an entre les deux.

Mais de toute façon, il n'y a aucun intérêt de déposer une demande préalable de travaux dans ce cas précis puisque la construction envisagée fait plus de 40M².

Il est préférable de déposer un permis de 60M² directement et ainsi de pouvoir construire ses 60M² 2mois après, une fois le permis délivré et pas devoir attendre 1 an pour faire la totalité des travaux.

De plus quel est intérêt de faire une demande préalable pour 30M², attendre 1 mois et en faire une seconde, attendre encore 1 mois?

Autant, faire le permis, attendre 2mois d'affilée!

Pour avoir déposé les deux (demande préalable et permis de construire) sur la même maison mais pas la même année, je n'ai pas vu de démarche simplifiée entre le dépôt de la demande préalable et celle du permis.

Donc, dans ce cas précis, puisque la construction dépasse 40M², le permis de construire est préférable.

Par **goofyto8**, le **24/06/2016 à 16:10**

[citation]Pour avoir déposé les deux (demande préalable et permis de construire) sur la même maison mais pas la même année, je n'ai pas vu de démarche simplifiée entre le dépôt de la demande préalable et celle du permis. [/citation]

Il est généralement admis qu'une **simple** demande préalable pour travaux est généralement plus facile à obtenir qu'un permis car elle est destinée (selon le code de l'urbanisme) à des travaux de petite importance.

Donc pour réaliser une construction nécessitant un permis, et que l'on n'est pas sûr d'obtenir,

un tricheur voulant contourner la loi, pourrait déposer une série de demandes préalable de travaux et construire une grande surface habitable.

Par **cloe19**, le **28/06/2016** à **22:30**

Je confirme ce que j'ai déjà dit: j'ai demandé un permis et des demandes préalables et à un ou deux documents près, j'ai dû présenter autant de plans et justificatifs: plan de masse, plan de coupe, plan cadastral, photo montrant insertion dans le projet, plan de la construction etc...

A deux reprises avec cette demande préalable pour la construction de l'étage, ils nous ont quand même refusé et titillé pour quelques centimètres ou parce qu'on n'avait pas dessiné assez de pelouse sur les plans, à hauteur de ce qu'ils obligent à faire comme espace vert. Et à chaque fois, c'est un mois de délai! Donc, je ne vois pas en quoi c'est plus simple de l'obtenir, peut être que ça dépend des mairies, chez nous, ils sont plus qu'embêtants!

Nous avons construit un étage de 30M2, et jusqu'à 40M2 , c"était sur demande préalable et non permis.

Pourtant, un étage ce n'est pas refaire simplement une façade, donc pas considéré comme des travaux de faible importance...