



Refus permis car garage en sous sol

Par **Momo Latulipe**, le 13/11/2018 à 23:05

Bonjour à tous

Je souhaite construire une maison qui se compose de:

- 1 sous-sol avec garage
- 1 Rez de chaussée
- 1 étage (toiture terrasse)

Le PLU de la ville limite la hauteur des maisons à « R+1+C »

Perso je considère mon projet comme étant un R+1 mais le service urbanisme considère mon sous-sol comme le niveau R car il y a un accès direct depuis l'extérieur, qui est l'entrée de mon garage.

Je suis donc, selon eux, en R+2

Je vous avoue être très surpris par leur explication et je pense que c'est une mauvaise interprétation de leur part car en général le R correspond au RDC.

J'ai parcouru le code de la construction mais n'ai trouvé aucune définition claire sur les niveaux.

Je sollicite donc votre aide, j'ai besoin d'éléments factuels pour faire avancer mon dossier.

Merci

Momo

Par **delicatess**, le 14/11/2018 à 08:33

Bonjour.

Si le PLU règlemente à R+1, c'est probablement pour limiter la hauteur des constructions. Je pense que vous devez compter les niveaux de planchers à partir du point 0 du terrain naturel.

Le plancher d'un sous sol serait à une cote négative. (exemple -2,00 ou -2,50 m).

Votre solution pourrait être de réduire la hauteur de votre sous sol à 1,79 m. Il sera ainsi pris en compte comme vide sanitaire et ne constituera pas un niveau au sens du code de l'urbanisme.

Les grands devront quand même baisser la tête pour éviter de se cogner :)

Cordialement.

Par **Lag0**, le 14/11/2018 à 08:44

Bonjour,

[citation]Votre solution pourrait être de réduire la hauteur de votre sous sol à 1,79 m.[/citation]

Attention au véhicule qui devra entrer dans ce garage à l'avenir. Avec cette hauteur, il faudra éviter les utilitaires...

Par **Bibi_83**, le 14/11/2018 à 08:46

Bonjour,

Un vide sanitaire de 1,79 m ça n'existe pas, pire ça passe pour un niveau dissimulé.

La question ne porte pas sur la hauteur sous plafond mais sur la définition d'un rdc. Selon le dictionnaire de l'académie française : "Partie d'un bâtiment dont le plancher se situe à peu près au niveau du terrain, par opposition au sous-sol ou aux étages", ou bien du dictionnaire général du bâtiment (dicobat) : "étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur".

Le PLU en donne une définition ? A part la sortie du garage, ce niveau possède d'autres sorties ? Quelle est sa situation par rapport au terrain naturel ?

Par **delicatess**, le 14/11/2018 à 09:07

La notion de niveau dissimulé n'existe pas dans le code de de l'urbanisme, mais peut-être dans le code de l'imaginaire (- de 1.80 m = ne constitue pas un niveau de plancher).

Sur la question posée, je vous suggère de revoir le projet pour le mettre en conformité avec le PLU.

Cordialement.

Par **Momo Latulipe**, le 14/11/2018 à 09:41

Merci à tous pour vos réponses. Mon projet étant atypique je pense sincèrement qu'ils veulent juste me mettre des bâtons dans les roues. Sans texte clair c'est compliqué de défendre ma position

Je n'arrive pas à vous coller une image de mon projet sur le forum mais le garage est bien situé sous le niveau naturel du terrain.

Pour répondre aux questions de Bibi:

"Le PLU en donne une définition ? A part la sortie du garage, ce niveau possède d'autres sorties ? Quelle est sa situation par rapport au terrain naturel ?"

Non le PLU ne donne aucune définition du niveau R. Aucune autre sortie à part celle du garage. Et comme dit plus haut, le garage se situe sous le terrain naturel.

Par **Bibi_83**, le 14/11/2018 à 09:45

Bien entendu que niveau dissimulé n'est pas une notion tirée du code. Si je l'utilise c'est pour appuyer le fait que tout instructeur qui voit arriver un dossier avec un vide sanitaire de 1,79 m va suspecter la création d'un niveau. Par ailleurs, même s'il ne génère pas de surface de plancher à 1,8 m il reste un niveau dans la construction.

Par **delicatess**, le 14/11/2018 à 11:59

Pour retoquer un projet ATYPIQUE, il suffit d'invoquer le L 110 du code de l'urbanisme. ...et c'est difficile à contester...

Dans votre cas, le PLU vous oblige à R+1, donc pas de sous-sol autorisé. C'est aussi simple que ça. Cordialement.

Par **Bibi_83**, le 14/11/2018 à 13:27

Vous voulez parler du R.111-27 qui permet de refuser une demande si le projet ne s'insère pas dans l'environnement ? Je ne serais pas aussi catégorique sur ce point là. Il est également délicat de motiver un refus sur cet argument, sauf si l'ensemble de la construction est manifestement en rupture avec l'environnement. Bien entendu, dans le cas d'un avis défavorable des bâtiments de France ou avec des prescriptions, les choses sont plus simples. Si la mention d'un R+1+C est indiqué seulement à l'article 10 du PLU, il s'agit d'une condition visant à limiter la hauteur des constructions. Un sous-sol étant, par définition, enterré, il n'a donc pas d'influence sur la hauteur, c'est tellement évident que l'article 10 ne prend même pas la peine de le préciser.

Sauf mention explicite ailleurs dans le règlement, ou périmètre de carrières, je pense que vous pouvez faire valoir votre point de vue au service urbanisme.

Par **Momo Latulipe**, le 14/11/2018 à 14:36

C'était évident pour moi aussi Bibi_83, mais apparemment tout le monde n'a pas la même compréhension, ou fait mine de ne pas comprendre.

J'ai appelé le service ce matin, ils ont reconnu leur doute sur la question et ont transmis mon dossier à la préfecture pour avoir leur avis. J'espère qu'une personne compétente leur répondra.

Delicatess, j'ai apparemment le droit à un sous-sol, mais sans accès vers l'extérieur...

Par **delicatess**, le 14/11/2018 à 16:43

Faudrait voir votre plan de coupe du terrain et de la construction.

Terrain en pente et % de pente, le PPRI, le règlement du lotissement.

Cordialement.