



Chaque semaine, des particuliers viennent chercher des conseils individualisés auprès des architectes et paysagistes du CAUE. Ces conseils s'adressent à une personne mais concernent en réalité une grande partie des propriétaires ou futurs maîtres d'ouvrages. Nous souhaitons ici partager ces questions, et diffuser nos conseils.

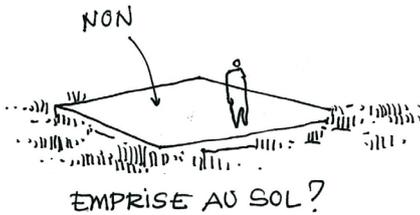
le conseil de l'architecte



LA QUESTION :

Je souhaite construire une terrasse de 50m², avec une cabane de jardin dessus.
Faut il faire une Déclaration Préalable, un Permis, rien ?

La terrasse de plain-pied.



Pour la construction d'une terrasse de plain-pied, il faut déterminer :

- si elle est conforme au PLU de votre zone.
- si elle constitue une surface de plancher
- si elle constitue une emprise au sol
- si elle n'empiète pas sur la surface minimale végétalisée et ou de pleine terre obligatoire.

Selon le code de l'urbanisme, précisé dans la circulaire du 3 février 2012, page 22 et 23, les terrasses, quelles que soient leurs dimensions, si elles sont de plain-pied et qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol ni en sous sol (fondations profondes), elles ne constituent pas d'emprise au sol.

Relativement au tableau page 25 de cette même circulaire, elle sera donc dispensée de déclaration préalable ou de permis. (Sauf en secteur protégé)

Cette circulaire ne remet pas en cause la définition qui peut être retenue par les documents d'urbanisme propre à chaque commune. Il convient en premier lieu de vous adresser à vos services d'urbanisme.

La cabane



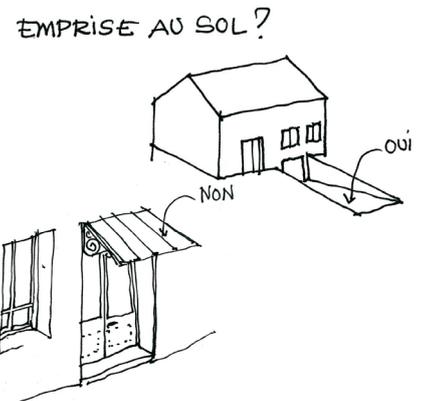
Tout comme la terrasse, le code de l'urbanisme expliqué ci dessous ne remet pas en cause le cadre propre au PLU de votre commune. C'est uniquement à défaut de restrictions que le code de l'urbanisme s'applique.

Selon le code de l'urbanisme, l'abri de jardin fera l'objet d'une déclaration préalable si elle mesure plus de 5 m² d'emprise au sol, tous débords confondus. Ceci au même titre que toute construction dont l'emprise au sol est comprise entre 5 et 20m².

Pour mesurer l'Emprise au Sol, il convient de prendre en compte la projection verticale du volume ouvert ou fermé, tous débords et surplombs inclus. (A l'exception des bandeaux, corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Emprise au sol



Selon le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est déterminée par un volume. Ce volume peut être positif (au dessus du sol) ou négatif (sous terre)

Il faudra donc prendre en compte dans les calculs d'emprise au sol :

- Les rampes de parking
- Les piscines
- Les cuves enfouies dont la surface supérieure est apparente.
- Un bassin de rétention

Ne constituent pas d'emprise au sol :

- Une aire de stationnement non couverte
- Une dalle de béton affleurant le niveau du sol.

En principe, est considéré comme volume, toute épaisseur de plus de 60 cm.

Sources: Circulaire du 3 février 2012 Droit de l'urbanisme et son décret d'application n2011-2054 du 29 décembre 2011.