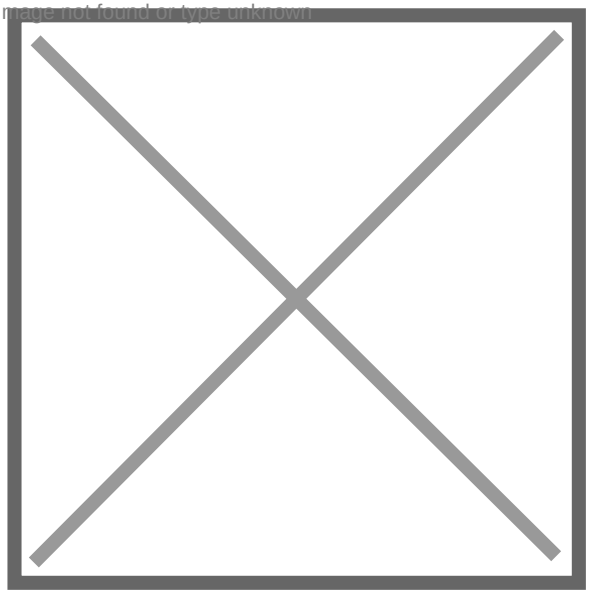
Image not found or type unknown



Droit à faire une extension

Par **florence37**, le **05/08/2013** à **10:34**

Bonjour,

Après avoir exposé au maire de ma commune l'envie de construire, et après refus catégorique de passer une parcelle agricole appartenant à mes parents en constructible pour ce faire, le maire me propose de faire une extension de la maison existante de mes parents. Il me propose une extension attenante de 50 mètres carrés d'emprise au sol. La maison existante fait 105 mètres carrés d'emprise en sol. A savoir que juste au pignon du mur de la maison existante, il y a changement de parcelle et celle-ci au cadastre est non constructible.

Pour le moment, j'ai fait une demande de certificat d'urbanisme pour extension opérationnelle pour autorisation d'implantation. Elle est revenue positive de la part de la DDT. Les 50 mètres carrés que le maire me proposent ne seront inscrits que dans le PLU à venir. Mais le maire me dit que je peux déposer un permis de construire de suite qu'il transmettra à la DDT. Un conseiller général et un géomètre m'indiquent qu'en l'état actuel du POS, mon permis de construire me sera refusé.

De plus, pour faire cette extension (plus exactement maison mitoyenne à celle de mes parents), à mes frais (avec prêt immobilier), il faut que mes parents fassent une division de parcelle de leur propriété pour en être pleine propriétaire, et dans ce contexte, le géomètre m'affirme qu'il y a nécessité que le terrain sur lequel sera l'extension soit à bâtir.

La parcelle sur laquelle sera l'extension fait 1 095 mètres carrés, comme il y a nécessité d'avoir 300 mètres carrés pour qu'un terrain soit constructible, est-ce que si je fais borner par un géomètre le terrain pour avoir ces 300 mètres carrés, et si le maire conçoit de mettre ces 300 mètres carrés dans le PLU, je serais dans mon plein droit de faire cette extension ou encore une maison individuelle (indépendante) de la maison existante de mes parents ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **trichat**, le **07/08/2013** à **18:56**

Bonjour,

Ce que vous dit le maire est possible, si vos parents sont exploitants agricoles. Car il est toujours possible de modifier une construction servant de résidence à des exploitants agricoles (sous condition du respect des règles du règlement d'urbanisme, dans votre cas, un POS). Voir information sous le lien "vosdroits.servicepublic":

http://vosdroits.service-public.fr/F924.xhtml

Même si l'instruction des demandes de permis de construire sont le plus souvent instruits par les services de la DDTM (cas des communes ne disposant pas d'un service d'urbanisme avec des techniciens suffisamment compétents), le maire dispose d'un certain pouvoir.

Et seul le dépôt de cette demande vous permettra d'en connaître l'issue, favorable ou non. Et avec une décision motivée dans le cas du refus.

Cordialement.

Par **florence37**, le **14/08/2013** à **19:16**

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse mais malheureusement mes parents ne sont pas exploitants agricoles.

La parcelle sur laquelle sera l'extension fait 1 095 mètres carrés. Toutefois, le maire n'inscrit dans le PLU à venir que 200 mètres carrés. Compte tenu de cette division parcellaire, du fait que je construis à mes frais, dépose le permis de construire, un géomètre m'indique que le terrain doit être à bâtir. Pour qu'il soit décrété à bâtir, l'on me dit que le terrain décrété constructible doit faire 300 mètres carrés. Quel est l'article du Code de l'urbanisme qui spécifie qu'il faut justement un minimum de surface, soit visiblement 300 m2 ? Le maire ne veut pas inscrire la totalité de la parcelle (1095 mètres carrés) dans le PLU en zone UB, uniquement pour l'heure 200 mètres carrés.

Merci d'avance de la réponse

Par **trichat**, le **15/08/2013** à **11:25**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

A ma connaissance, il n'y a aucun article du code de l'urbanisme qui précise la surface minimale pour édifier une construction.
C'est le règlement d'urbanisme local qui donne ces précisions (POS ou plus souvent aujourd'hui PLU).

Si la construction que vous projetez est mitoyenne à une construction existante, il est possible d'obtenir un permis de construire. Donc peu importe que la révision du POS ou du PLU requalifie 200 ou 300 m2 en terrain constructible, alors qu'il ne l'était pas auparavant. Il s'agit d'une décision qui sera prise par le conseil municipal à l'initiative du maire. Et comme toute décision concernant l'urbanisme local, elle sera soumise au contrôle légal de l'Etat (préfet qui délègue en cette matière au directeur département de la DDTM.

Dans votre cas, vous disposez d'un avis favorable de la ddtm (certificat d'urbanisme opérationnel pour extension) et d'une pré-autorisation du maire.
Par voie de conséquence, il n'y a aucune raison pour que votre demande de PC soit rejetée, d'autant qu'elle sera précisément instruite par les services de la DDTM (qui n'a aucune raison de se déjuger).

Pratiquement, déposez donc votre dossier et attendez le retour.

Cordialement.

Par **florence37**, le **15/08/2013** à **16:20**

Bonjour,
En l'état actuel, le maire envisage un vote du PLU début d'année 2014. Donc vu que ces 200 mètres carrés ne sont inscrits que dans le PLU à venir, il ne m'est d'aucune utilité de déposer dès maintenant un permis de construire.

Le maire reconnaît enfin que seuls mes parents, en l'état actuel du POS, peuvent déposer un permis de construire et donc c'est eux qui construisent. Et que si c'est effectivement moi qui dépose un PC et construis à mes frais, je dois attendre le vote du PLU et donc acceptation de la superficie en ce qui me concerne.

Par contre, vis-à-vis de ces 200 mètres carrés, le COS de la commune étant de 0,2, je n'ai le droit en emprise au sol pour mon extension qu'à 40 m2 (200 x 0,2) alors que si j'avais 300 m2 ou 400 m2, cela me permettrait respectivement 60 m2 ou 80 m2. Puisque d'après ce que j'ai lu, la surface que l'on peut construire est définie par la superficie du terrain constructible multipliée par le COS de la commune. Est-ce vrai ?

Merci beaucoup de votre réponse

Cordialement

Par **trichat**, le **15/08/2013** à **18:11**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Le cos est défini par le règlement d'urbanisme (POS ou PLU). Pour connaître la surface constructible, il faut faire un calcul assez technique des surfaces de planchers créés (application de la nouvelle réglementation entrée en vigueur en mars 2012) rapportées à la superficie du terrain.

Dans votre situation, si j'ai bien compris, ce qui n'est pas toujours facile à distance, votre projet consisterait à agrandir par mitoyenneté la maison de vos parents.

Mon avis, mais à vérifier avec le maître d'oeuvre à qui vous confierez votre projet, le cos devrait s'appliquer sur la surface du terrain d'assiette de la maison de vos parents augmentée de la fraction rendue constructible par le prochain PLU (200 ou 300 m2?). Sans plan et sans vision de la division parcellaire, il est difficile de donner avec certitude une solution.

Si la superficie d'assiette de la maison de vos parents est de 800 m2 par exemple et qu'il y soit ajouté 200 m2 pour réaliser votre extension par mitoyenneté, la nouvelle superficie passerait à 1000 m2, et l'application du cos autoriserait une construction de 1000 * 0,2 = 200 m2.
Mais si l'emprise au sol de la maison de vos parents représente 105 m2, la surface de planchers est peut-être de 140 m2, d'où une possibilité de création de 60 m2 de planchers (220 - 140). Seul un professionnel peut vous confirmer cette analyse (ou le service d'urbanisme de la mairie). En matière d'urbanisme, les règlements et calculs de surfaces sont d'une telle complexité, que seuls les professionnels s'y retrouvent.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés