



Dépassement emprise au sol

Par Mymind

Bonjour ,

Je vous sollicite car j'ai une question concernant ma situation.

J'ai fait construire par le biais d'un constructeur. Lorsque j'ai déposé le permis de construire, le constructeur avait omis d'indiquer une terrasse existante que j'ai dû déclarer par le biais d'un permis modificatif accepté par la suite entraînant une augmentation importante de l'emprise au sol. Il avait aussi négligé de m'informer que par la nature surélevée un escalier devrait être fait pour accéder à mon habitation et qu'il n'était pas compté dans les plans donnés au départ .

Aujourd'hui, je découvre cette situation et dois faire une déclaration préalable de travaux pour déclarer cet escalier mais lorsque je calcule l'emprise au sol j'arrive à 44% au lieu de la limite de 40% .

Que puis-je faire dans ces conditions ?

Merci pour vos réponses

Par Al Bundy

Bonjour,

Les 44% comprennent la terrasse ou en plus l'escalier ?

Par Mymind

Bonjour. Les 44% incluent l'escalier donc de la totalité de l'emprise ou terre non perméable car il est attendu 40% de pleine terre .

Par Al Bundy

le constructeur avait omis d'indiquer une terrasse existante

Existante avant le dépôt du permis ou bien prévue dans le projet conçu avec le constructeur mais non présente sur les plans ?

Ce qui est certain c'est que vous ne pouvez pas dépasser l'emprise au sol fixée par le PLU. Vérifiez s'il exclut du calcul l'escalier ou la terrasse, car certains peuvent ne pas les compter.

il semble que votre constructeur a commis plusieurs erreurs, contactez votre assurance juridique, si vous en avez une, afin de mettre le constructeur face à ses responsabilités.

Les travaux sont achevés ? La remise des clefs est faite ? Vous avez payé la totalité du montant prévu dans le CCMi ?

Par Mymind

C'est un peu complexe à expliquer par écrit et surtout cette situation est liée à mon caractère novice dans le domaine de la construction. Je vais poser une question plus simple : est-ce que l'urbanisme peut avoir un seuil de tolérance ? D'autant plus au regard du contexte . Je ne suis même pas en recalculant à 4% mais à 3% (environ 10 m2 qui manque en terre pleine sur une surface totale de 380m2)

Par Mymind

C'est un peu complexe à expliquer par écrit et surtout cette situation est liée à mon caractère novice dans le domaine de la construction. Je vais poser une question plus simple : est-ce que l'urbanisme peut avoir un seuil de tolérance ? D'autant plus au regard du contexte . Je ne suis même pas en recalculant à 4% mais à 3% (environ 10 m2 qui manque en terre pleine sur une surface totale de 380m2)

Par Al Bundy

est -ce que l'urbanisme peut avoir un seuil de tolérance ?
Non

Faîtes appel à des professionnels pour vous sortir de cette situation : d'abord l'AAMO, puis éventuellement avocat en droit de l'urbanisme.

Par Mymind

Merci pour votre conseil.