



Assiette permis de construire : parcelle ou unité foncière ?

Par Guillaume_DES

Bonjour,

Nous sommes propriétaires de deux parcelles contiguës se situant dans une même zone du PLU.

Notre maison se situe sur l'une des deux parcelles, l'autre n'est pas construite.

Nous souhaitons agrandir notre maison de quelques m², la maison agrandie resterait dans l'emprise de la parcelle construite.

Si l'on ne prend en compte que la surface de la parcelle construite, notre maison actuelle dépasse le taux d'emprise au sol accepté par le PLU (40%). L'agrandissement viendrait donc « aggraver » cette non-conformité.

La mairie nous dit qu'il est nécessaire de procéder à la réunification des deux parcelles avant de déposer le permis de construire.

Notre notaire nous indique qu'à son sens la mairie devrait raisonner sur l'unité foncière que forme les deux parcelles et non sur une seule parcelle pour instruire la demande de PC.

Qui a raison à votre avis ? Sur quel texte vous appuyez-vous pour répondre ?

Nota : nous ne sommes pas opposés à l'idée de réunir administrativement les deux parcelles mais notre problème est que cela prend beaucoup de temps (délai de publicité foncière pour publier l'acte de vente -> près d'un an).

Merci beaucoup pour votre aide,

Par Al Bundy

Bonjour,

La demande d'autorisation d'urbanisme est appréciée au regard de l'unité foncière, c'est à dire l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au(x) même(s) propriétaire(s) (R.423-1 CU).

C'est mal parti pour l'instruction de votre demande...

Par Nihilscio

Notre notaire nous indique qu'à son sens la mairie devrait raisonner sur l'unité foncière que forme les deux parcelles et non sur une seule parcelle pour instruire la demande de PC.

Il a raison. Le « terrain » mentionné à l'article R423-1 du code de l'urbanisme s'entend comme l'unité foncière comprenant les diverses parcelles contiguës appartenant au même propriétaire. Il n'est pas nécessaire d'opérer une fusion administrative de ces parcelles.

Par Al Bundy

Il s'agit de ce passage : le ou les propriétaires du ou des terrains

Je rappelle également que l'unité foncière est définie comme "un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE 27/06/2005 n°264667)

Par Guillaume_DES

Merci pour vos réponses détaillées, nous allons insister auprès de la mairie