



## Emprise au sol PLU /Division terrain

-----  
Par martialg

Bonjour, je suis propriétaire d'un terrain de 1148 m<sup>2</sup> à Noiseau (94).

Le PLU impose une emprise au sol de maximum 30%.

Je voudrais construire ma maison en me laissant un jour la possibilité de vendre le lot arrière. Je vais donc construire devant et laisser un passage suffisant pour le jour venu, créer une servitude de passage pour le lot arrière.

J'envisage une maison de 160 m<sup>2</sup> au sol, ce que j'ai le droit de faire actuellement.

Le jour où je diviserai, le PLU me contraint à une allée maximum de 30 m pour accéder au lot arrière d'une largeur minimum de 3,50 m. Mon terrain faisant 15 m de large, le lot avant sera donc réduit à 15x30m= 450m<sup>2</sup> incluant la servitude de passage (3,50x30m= 105m<sup>2</sup>).

Aurais-je le droit de diviser et de vendre le lot arrière dans ces conditions dans la mesure où je dépasserai les 30% d'emprise au sol sur le lot avant (160 m<sup>2</sup> d'emprise pour 450m<sup>2</sup> de terrain)?

Merci pour votre aide.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut poser la question à l'urbanisme.

Et selon la date de ce projet de division, le PLU aura peut être été modifié d'ici là.

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

La demande de lotissement (par DP ou PA) n'a pas d'autre objet que de déclarer la création d'un ou plusieurs lots à bâtir devant être vendus. Donc l'autorité n'a pas à contrôler les règles de construction sur votre lot déjà bâti. A fortiori si vous n'incluez pas ce dernier dans le périmètre du lotissement.

créer une servitude de passage pour le lot arrière.

Il est moins contraignant pour un acquéreur de se projeter sur un terrain sans servitude.