



Emprise au sol

Par merlin

Bonjour

J'ai 2 questions

Je vais vendre prochainement 2 parcelles A et B contiguës dont je suis le seul propriétaire. A va naître d'une DP avec division parcellaire

1) La parcelle A constructible de 300 m2 et la parcelle B en zone agricole de 300 m2 constitue t elle une unité foncière au sens de l'urbanisme ?

2) Il est écrit dans le PLU "ARTICLE UB 9. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière, sauf pour les constructions à usage d'équipement collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée. "

L'acheteur pourra t il prendre 50 % des 600 m2 (A+ B) pour déterminer la surface de plancher maximum autorisée ?

Qu'en pensez vous ?

Je me pose la même question pour la surface minimum de 30% à végétaliser "ARTICLE UB 13. Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres ou arbustes d'essence locale..."

Pour toute nouvelle construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

Merci pour ce que vous faites...

Cdlt

Par CLipper

Bonjour Merlin,

A va naître d'une DP avec division parcellaire

Je n'ai pas compris cette phrase.

L'unité foncière, c'est pour les impôts, pour voir si une même personne va être " imposée " sur une même TF parce propriétaire de plusieurs parcelles continues.

L'urbanisme étudie le projet avec les éléments du projet fournis et du plu.

Par merlin

Bonjour

Je reformule : La parcelle A va être créée suite à une division parcellaire

Du coup, avez vous une réponse sur le point 2)

Est ce que la surface du terrain agricole est aussi prise en compte pour le calcul de la surface de plancher maximale et de la surface minimale végétalisée du projet?

Vous en remerciant par avance

Cdlt

Par Al Bundy

Bonjour,

L'unité foncière est définie comme la totalité des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire, ou à la même indivision (CE 27/06/2005 n°264667).

Donc si vous cédez A à un propriétaire différent de B, il y aura deux unités foncières.

De plus, les règles du PLU de chaque zone s'appliquent sur le terrain qu'elles couvrent.

Donc l'emprise au sol de la zone U s'apprécie au regard de la surface de la parcelle A, et l'emprise au sol de la zone agricole s'apprécie au regard de la parcelle B. Étant entendu que l'emprise au sol détermine la surface maximale d'occupation sur le sol et non pas la surface de plancher, qui est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

Par CLipper

Ah okay.

J'avais compris que vous vendiez A et B à la même personne.

Je crois que Al Bundy vous a répondu.

Bonne journée

Par merlin

Bonjour

Merci pour votre réponse

"Oui " Les parcelles A et B appartiendront à un même propriétaire.

Ok . J'ai compris qu'étant donné que les parcelles A et B sont dans une zone différentes, seule la surface de la A sera prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol pour l'ensemble du projet (puisque B est en agricole). Soit 150 m2 max d'emprise sur une unité foncière de 600 m2.

Qu'en est il pour la surface minimale d'espace vert ?

"ARTICLE UB 13. Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres ou arbustes d'essence locale..."

Pour toute nouvelle construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière. "

Ici, sur le PLU il n'y a pas de restriction marqué pour la zone ...est ce aussi pareil ?

Merci à vous

Cdlt

Par Al Bundy

L'application ne change pas : la zone U s'applique sur la partie de terrain qu'elle couvre, la zone Agricole s'applique sur sa partie de terrain.

Les parcelles A et B appartiendront à un même propriétaire.

Dans ce cas pourquoi diviser le terrain ? Pourquoi déposer une déclaration préalable de travaux ?

Par merlin

La parcelle A de surface 300 m2 vient d'une parcelle mère C et la parcelle B de surface 300 m2 vient d'une autre parcelle mère D.

Je vais vendre les 2 parcelles A et B pour que l'acheteur est un terrain d'agrément avec la B placée au sud . Au nord il y a la A pour la construction .

Ok , j'ai compris que la surface de la B (agricole) n'était pas pris en compte pour les calculs d'emprise au sol et surface d'espace vert min (même si la A et la B forment une seule unité foncière)

Merci beaucoup

Cdlt

Par CLipper

Ok , j'ai compris que la surface de la B (agricole) n'était pas pris en compte pour les calculs d'emprise au sol et surface d'espace vert min (même si la A et la B forment une seule unité foncière)

Ceci n'est pas certain car il y a des zones U qui débordent sur de l'agricole et des zones constructibles aussi.

Une parcelle peut aboir une surface constructible plus petite que sa surface en U et avoir en plus une surface en A.
Avez vous vérifié sur geoportail la réelle situation des parcelles mères ?
Les divisions parcellaires sont déjà faites ?

(autre detail, on peut demander la réunion de 2 parcelles mais uniquement si rlls sont sur le même secteur)

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qu'il y ait une seule parcelle ou bien 2 parcelles contigües appartenant à une même personne ne change rien : c'est bien une seule unité foncière au sens fiscal et urbanisme.

Réunir A et B ne changera pas leur statut de constructible d'une part et agricole d'autre part.

Par Al Bundy

on peut demander la réunion de 2 parcelles mais uniquement si rlls sont sur le même secteur
Sur quel texte vous appuyez vous pour l'affirmer ?

Par merlin

Bonjour

Ok.Si je comprends bien, je ne suis pas plus avancé alors . l'acheteur n'aura pas plus d'emprise au sol s'il y a réunification des 2 parcelles A et B ...
Merci à vous
Cdlt

Par CLipper

Bonsoir
Al bundy,
Je ne connais pas le texte mais
pour demander gratuitement au CDIF la réunion des parcelles contigües avec même propriete, c'est le formulaire 6505-SD.

Par CLipper

Bonjour
Ok.Si je comprends bien, je ne suis pas plus avancé alors . l'acheteur n'aura pas plus d'emprise au sol s'il y a réunification des 2 parcelles A et B ...
Merci à vous
Cdlt

Merlin bonsoir,
On ne peut pas bous répondre de facon certaine sur votre cas précis, si on n'a pas plus d'éléments.
(au minimum, un plan des parcelles A et B avec les zones d'urbanisme).

On peut consulter cela sur groportail)

Si j'ai bien compris , la A est issue de division et la B aussi ?

Avec le numero de parcelle, vous pouvez voir si elles appartiennent a la mm section.
Si oui, demande de les réunir en une seule.

Par CLipper

Réunir A et B ne changera pas leur statut de constructible d'une part et agricole d'autre part.

Ça changera la surface sur laquelle on applique le % du titre du fil.
Al Bundy dit que c'est sur la surface de la parcelle que l'urbanisme raisonne.

((Merlin citant le PLU disait sur la surface de l'unité foncière . Je penchais pour cette version des faits , on voit tellement de maison construire a cheval sur une limite parcellaire au cadastre)

Par yapasdequoi

Il reste possible de demander à la mairie un certificat d'urbanisme, vous saurez ainsi ce qui est possible ou pas.
Mais découper et réunir pour outrepasser le PLU sera sans doute assez mal vu.

Par merlin

Bonsoir

Merci à vous pour vos avis/conseils.
Je vais certainement prendre rdv avec la mairie pour trancher (qui posera la question au service urbanisme de l'agglo ...)
Bonne soirée
Cdlt

Par CLipper

Bonsoir,

Je ne pense pas que Merlin veuille outrepasser le PLU.
Je crois qu'il veut plutôt savoir ce qu'il vend pour bien informer les acquéreurs potentiels.

Si les divisions parcellaires ne sont pas encore faites , il n'est pas interdit a Merlin de se renseigner sur la meilleure façon de diviser/créer nouvelle(s) parcelle(s) pour optimiser la vente.

Par merlin

Bonsoir

Vous avez raison Clipper. C'est exactement mon idée.
Ma question est je pense importante surtout quand il est question de petite surface constructible ... C'est la première question que je poserai à un acheteur en tout cas.
Mais j'ai l'impression que c'est une question d'interprétation, même par des spécialistes de l'urbanisme.
Mon géomètre botte en touche. Je vais essayer d'avoir l'info au près de la mairie.
Merci beaucoup

Cdlt

Par yapasdequoi

L'acquéreur peut aussi se renseigner directement à l'urbanisme pour valider son projet. C'est d'ailleurs conseillé.

Par merlin

Bonsoir

vous avez raison.

Mais là , j'ai plusieurs possibilité de découpage.

Soit je m'oriente vers de petites parcelles constructibles plus faciles à commercialiser (et il faut que je trouve une réponse sur la surface max d'emprise au sol), soit vers des plus grandes. . .

Et je dois bien-sûr avoir ces informations en amont pour que l'acheteur puisse avoir son PC (je pense ici aux conditions suspensives ...)

Cdlt

Par yapasdequoi

Voyez aussi la piste du lotissement.

Par merlin

j'y ai pensé ! Mais beaucoup plus cher et plus long qu'une DP. et cela ne règlera pas "mon problème "

Je vais demander à la mairie de se positionner sur la question. C'est essentiel sur la suite de mon projet .

Cdlt

Par Al Bundy

Peu importe la forme du découpage : diviser un terrain pour créer un ou plusieurs lots à bâtir destinés à être vendu constitue un lotissement (art. L.442-1 CU). Et un lotissement est nécessairement soumis à autorisation préalable : DP ou PA en fonction de la création ou non d'équipements/espaces communs à plusieurs lots.

Et s'agissant de l'application des règles du PLU par zone, elle s'apprécie par partie de terrain concerné. Lisez la réponse à la question n°63549 du Ministère du logement JO du 02/09/2014.

Il est bien entendu important de présenter votre projet au service urbanisme qui pourra vous préciser ce que le PLU autorise ou interdit.

Par Flore

Bonjour,

Vu que les deux parcelles sont contiguës et t'appartiennent, elles forment bien une unité foncière au sens de l'urbanisme, même si B est en zone agricole. Donc pour l'emprise au sol et la surface végétalisée, l'acheteur pourrait logiquement se baser sur les 600 m². Mais attention, certaines communes limitent le calcul aux surfaces situées uniquement en zone constructible. Le mieux serait de poser la question directement à la mairie ou au service urbanisme, histoire d'éviter les mauvaises surprises.

Par CLipper

Bonjour,

Si j'ai bien compris, le projet de Merlin est dans la phase " étude de division".

Merlin, si le géometre botte en touche, ce doit etre parce qu'il ne s'estime pas "mandaté" pour bous donner des conseils.(les geometres- expert sont des "experts" aussi en matière d'optimisation de patrimoine fonciermais en général ils ne font pas ça gracieusement!).

Pour sûr la mairie , l'urbanisme pourront vous expliquer

les règles qu'ils appliquent pour étudier un dossier mais c'est pareil, ils ne sont pas forcément là pour vous donner des conseils.

Si vous avez accès aux données concernant les parcelles D et C, vous pouvez les partager (avec moi via MP) ou ici pour peut etre obtenir des conseils gratuits.

Bonne journée

Ajout: j'étais resté sur la première page du fil. Je vais lire les nouveaux messages que j'ai pas vu avant d'écrire le mien)

Par merlin

Bonsoir

J'ai finalement demandé à la mairie ! Le chargé de l'urbanisme m'a fait une réponse orale " c'est la globalité du terrain qui est prise en compte " soit A + B pour le calcul de l'emprise au sol. Mais ce dernier s'est souvent trompé dans le passé avec des administrés, alors ...

étant donné qu'il faut que je sois sûr de cette information à 100% .

Je peux peut être demander un certificat d'urbanisme ou leur demander une simple mail de confirmation (mais valeur juridique proche de zéro. . .?) . Qu'en pensez vous ? car mon découpage dépend de cette réponse. Mon géomètre me dit que c'est sujet à interprétation ... Je dois vous dire que j'ai du mal à comprendre cela ! Moi qui pensait que le droit était "carré" ...

Dans mon cas, il n'y aura pas de PA car pas de réseaux communs. Les entrées des lots sont indépendantes. tant mieux ...!

Merci à vous

Cdl

Par yapasdequoi

Juste pour mémoire ...

yapasdequoi (voir ses messages)

Posté le Le 24/09/2025 à 16:15

Il reste possible de demander à la mairie un certificat d'urbanisme, vous saurez ainsi ce qui est possible ou pas.

Par merlin

un mail de la mairie (ou du service de l'agglo) n'est il pas suffisant ?

Par yapasdequoi

Non.

Un CU engage la mairie pour 18 mois.

Un mail rien du tout.

Par CLipper

Bonsoir,

faire un demande de CU

Opérationnel.

Ça demande un peu de travail

Par merlin

Bonjour

Un grand merci à vous pour vos conseils

Cdl