



Application du PLU, cas de la division d'un terrain bâti

Par **tdpman**, le **22/07/2014** à **15:22**

Un de mes voisins est propriétaire d'un terrain d'environ 633m² sur lequel est actuellement bâtie une maison de 156m² d'emprise au sol, soit un taux actuel de 24,6% (le nouveau PLU faisant référence aux emprises et non plus au COS).

Il vient de créer un lotissement d'une seule parcelle de 310m² sur lequel il veut construire une seconde maison, et vendre la première. Ce qui revient à dire que la maison existante de 156m² se trouverait maintenant sur un terrain restant de 323m², ce qui augmenterait à 48% le taux sur cette parcelle.

Dans la zone considérée, le PLU indique:

- l'emprise au sol maximale des constructions est égale à 30% de la surface du terrain.
- "Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application des dispositions du code de l'urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance."

question: est-il dans son droit? La maison existante ne devrait-elle respecter les 30% max d'emprise sur son nouveau terrain réduit? Autrement dit, est-ce que cette division de terrain est légale?

Merci d'avance pour vos lumières :-)

Par **Seb13leg**, le **21/02/2015** à **10:39**

Exactement le même cas, sans la deuxième règle du Plu.

Avez vous une réponse ?

Merci