



Construction sur un terrain parcellisé

Par **MarceLine83**, le **30/10/2013 à 22:16**

Bonsoir,
J'ai deux parcelles contigües l'une derrière l'autre : la 1ère est actuellement mon commerce et sur l'autre derrière se trouve mon habitation personnelle.
Je souhaite construire un local commercial plus grand sur la parcelle commerciale mais l'urbanisme de ma ville le refuse sous prétexte que les deux parcelles sont au même nom de propriétaire et que les parcelles forment à elles deux un seul terrain. Pourtant sur l'acte notarié les deux parcelles sont bien définies avec leur numéro cadastral respectif et leur caractère à usage commercial et à usage d'habitation.
Ma question est la suivante :
Le fonctionnaire conseil en urbanisme de ma mairie dit que je n'ai [s]pas le droit de construire[/s] un local sous prétexte que [s]les 2 parcelles d'un même terrain [/s]appartiennent [s]au même propriétaire[/s]. Qu'en pensez-vous ?
Pouvez-vous éclairer ma lanterne sur cette interdiction ?
MarceLine83.

Par **MarceLine83**, le **04/11/2013 à 11:42**

Bonjour,
Je n'ai pas de réponse à ma question, alors, je relance le débat.
Merci de lire ma demande postée le 30/10/2013.
dans l'attente,
MarceLine83.

Par **alterego**, le **04/11/2013 à 18:01**

Bonjour,
Il n'est pas possible de faire autrement que de vous apporter la même réponse que celle du Conseil en Urbanisme, ***l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire constituent l'unité foncière***. Désolé.
"...les deux parcelles sont bien définies avec leur numéro cadastral respectif..." La raison tient en des évaluation fiscales

différentes de chacune des parcelles.rnrnCordialement

Par **MarceLine83**, le **04/11/2013 à 18:28**

Merci pour votre réponse alterego.rnrPlusieurs solutions me trottent dans la tête.rnrVoici la première :rnrSi je comprends bien, je dois me racheter cette parcelle en créant une SCI ou autre chose de ce genre, ainsi le problème n'existerait plus.rnrQu'en pensez-vous ?rnrMarceLine83.

Par **moisse**, le **05/11/2013 à 17:01**

Bonjour,rnrJ'en pense que le bât blesse au niveau des coefficients d'occupation des sols, et la création d'une SCI sera sans effet sur ces coefficients.

Par **MarceLine83**, le **05/11/2013 à 17:15**

Bonjour moisse,rnrMerci pour votre réponse.rnrLe POS a été remplacé par le PLU.rnrLe COS de 1,2 n'existe plus et a été porté à 30% pour l'emprise au sol.rnrSi je vends la première parcelle, il y a changement de propriétaire.rnrPar conséquent, la construction devrait être réalisable.rnrQu'en pensez-vous ?rnrMarceLine83.

Par **moisse**, le **05/11/2013 à 19:21**

Bonjour,rnrTout cela n'est pas trop ma tasse de thé, mais si je compare avec ce qui se passe en lotissements, découper les parcelles n'a aucune influence sur l'emprise possible au sol.rnrD'où l'obligation de création, dans certains lotissements, d'une copropriété horizontale pour ce qui est du foncier et non pas des seuls communs.

Par **alterego**, le **05/11/2013 à 20:29**

Bonjour,rnrnrAviez-vous fait une demande de permis de construire quand le conseil en urbanisme de la mairie vous a répondu que vous n'aviez pas le droit de construire ou était-ce simplement un entretien ?rnrnCordialement

Par **MarceLine83**, le **06/11/2013 à 09:30**

Bonjour,rnrTout d'abord, merci à moisse et à alterego pour leur réponse respective.rnrA moisse

:rnIl n'y a pas de lotissement. Ici le quartier à des constructions anciennes qui avec le POS permettait de développer de nouvelles constructions en rasant les existants. Je n'ai pas compris l'objectif de notre municipalité qui a réduit les surfaces de construction alors qu'il y a la demande, enfin...rnAujourd'hui, le PLU a modifié tout cela en réduisant considérablement l'emprise au sol.rnJe suis dans une zone de vie et le PLU autorise 30 % comme indiqué dans mon message d'hier.rnA alterego :rnIl s'agissait de simples entretiens. A chaque fois, la réponse s'agrémentait de "voyez un architecte et nous pourrions étudier votre projet".rnMais un architecte n'est pas forcément obligatoire, n'est-ce pas ?rnDans l'attente de vous lire,rnMarceLine83.

Par **moisse**, le **06/11/2013 à 10:05**

Bonjour,rn[citation]Mais un architecte n'est pas forcément obligatoire, n'est-ce pas ?[/citation]rnCertes, mais avec une construction déjà existante, la barre des 170m2 est vite atteinte.rnL'emprise est portée à 30% de l'unité foncière.rnSi vous divisez le terrain, cette emprise ne sera plus respectée et le terrain libre ne sera pas constructible.

Par **alterego**, le **06/11/2013 à 12:57**

Bonjour,rnrnVoir le décret correctif sur la dispense du recours obligatoire à l'architecte
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=?cidTexte=JORFTEXT000025822442&dateText>
rnCordialement

Par **moisse**, le **06/11/2013 à 15:43**

Bonjour,rnCela ne change pas grand chose aux propos déjà exposés, c'est juste une précision quant à l'influence de la substitution de l'emprise au sol à la SHON précédemment retenue.rnC'est juste pour éviter d'ergoter lorsqu'on frôle les limites des 170 m2.

Par **MarceLine83**, le **07/11/2013 à 13:42**

Bonjour,rnMerci pour vos réponses.rnrnAlterego, mais oui, bien sûr, le site de [legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) ; je vais le consulter plus souvent.rnJe savais qu'il y avait une limite de surface pour recourir à un architecte mais je ne me souvenais plus de la surface à construire.
rnMoisse, j'ai bien compris que l'unité foncière est le problème.rnCependant, j'ai entendu la possibilité d'obtenir satisfaction si je peux justifier de dix années minimum relatives à la déparcellisation. rnJe vais prendre contact avec le notaire qui doit avoir l'historique du terrain.rnEn attendant, bonne continuité à vous deux.rnMarceLine83.

Par **moisse**, le **07/11/2013** à **14:43**

Bonjour,
[citation]Je savais qu'il y avait une limite de surface pour recourir à un architecte mais je ne me souvenais plus de la surface à construire. [/citation]
Dans votre cas il faut évoquer le reste à construire, c'est à dire que pour éviter le recours à un architecte, les droits sont de :
 $170 - \text{"déjà construit"}$.

Par **MarceLine83**, le **07/11/2013** à **17:21**

Merci Moisse pour cette précision.
La première parcelle si elle peut être construite aura une superficie de 56 en emprise sur 7 m de haut. Donc un petit local commercial et son appart ou un petit pavillon.
Si ce projet demeure réalisable, il dépendra de la réponse du notaire concernant la date de la dé parcellisation.
Sinon, il faudra envisager autre chose (déjà en tête).
Au fait, j'ai consulté le dico pour ataraxique : j'ignorai sa définition. Bravo !
Je n'ai pas cette qualité et si j'en ai ce serait infinitésimal.
Bonne soirée !
MarceLine83.