



Emprise au sol, PLU et Code de l'urbanisme

Par **PierreB69**, le 20/10/2016 à 19:05

Bonsoir, nous avons un projet de construction sur une commune qui définit dans son PLU :
ARTICLE Ud 9 - Emprise au Sol* des constructions
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface du terrain *.
La petite étoile renvoie à la définition de l'emprise au sol :
EMPRISE AU SOL
Il s'agit de la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Le terrain est de 909m², ce qui donc nous amène à une emprise au sol de 90.9m².
Le projet de maison se base sur une construction de 86.6m² d'emprise hors débords et de 100.9 avec débords.
Et c'est là que le bas blesse.
Nous avons d'un côté un PLU et de l'autre, un décret : Article R*420-1
Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4.
Or, il me semble que l'article R420-1 du code de l'urbanisme dit bien "les simples débords de toits non soutenus par des poteaux ou murs en encorbellement ne sont pas comptés dans l'emprise au sol."
Après avoir eu une première fois la personne en charge de l'urbanisme pour qui cela se passait bien comme ça, coup de téléphone de cette même personne nous disant que pour finir, non, les débords comptaient.
La mairie n'instruit pas les dossiers, c'est la com de com.
Qui du PLU ou du décret prévaut.
Peut-on raisonnablement espérer faire valoir le décret ou la commune est-elle libre d'interpréter et imposer son PLU.
Peut-être une dérogation est-elle envisageable en vertu de ce décret ?
Merci d'avance.

Par **goofyto8**, le 20/10/2016 à 19:10

Bonsoir,
Le PLU prévaut sur le Code de l'urbanisme lorsqu'il est davantage restrictif (ce qui est le cas ici)

Par **PierreB69**, le **21/10/2016** à **10:01**

Bonjour,rnrnMerci à vous pour votre réponse rapide.rnrncdt.rnP.

Par **PierreB69**, le **21/10/2016** à **14:16**

Re bonjour,rnrnUne petite demande de précision.rnrnLe PLU de la commune est de 2013.rnLe décret date de 2014.rnrnCela peut-il y avoir une incidence ?rnrnMerci d'avance.rnCdt.rnP.

Par **talcoat**, le **21/10/2016** à **18:47**

Bonjour,rnIl faut prendre en compte le mode de calcul défini au R 420-1, les dispositions du décret 2014 s'appliquant aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.rnLa commune doit mettre Son PLU en concordance.rnCordialement

Par **PierreB69**, le **23/10/2016** à **10:03**

Bonjour,rnMerci pour votre réponse.rnrnCdt.rnP.