



Séparation de parcelle et emprise au sol

Par **sildono**, le **22/09/2014** à **21:12**

Bonjour à tous,

Nous sommes sur le point d'acheter un terrain à bâtir. En réalité, nous achetons trois parcelles : une parcelle entièrement agricole, une parcelle en partie constructible et en partie agricole (sur laquelle nous ferions notre construction) et une petite parcelle constructible sur laquelle il y a une ruine en pierre.

Notre problème est le suivant : dans le permis de construire, si nous déclarons que notre "unité foncière" correspond aux trois parcelles, l'emprise au sol autorisée sera calculée sur la surface constructible et inclura la construction déjà présente (la maison en pierre en ruine).

Dans ce cas, il ne nous reste plus beaucoup d'emprise au sol autorisée, seuls 30m², ce qui fait un peu juste pour notre future maison de 100m² au sol...

J'ai donc pensé à deux solutions et j'aimerais avoir votre avis sur leur pertinence :

1/ Lors de la demande de permis de construire, je ne déclare que les deux premières parcelles, non construites. Ainsi, le calcul de l'emprise au sol ne porte que sur la surface constructible du deuxième terrain et il n'y a pas de construction qui entame mon emprise au sol autorisée. Ce serait suffisant pour construire notre maison.

Quand j'ai appelé la DDTM il y a plusieurs mois et que j'ai anonymement évoqué cette solution, on m'a dit : "ce n'est pas très légal, mais on ne relèvera pas l'anomalie". En gros, ils ferment les yeux... Est-ce que ça vous paraît "propre" juridiquement? Est-ce que ça pose des problèmes de recours (administratif ou des tiers)? Lesquels? Quel est le délai des recours? Trois mois après l'acceptation du permis de construire?

2/ Autre solution : ce sont des proches (nos parents par exemple) qui achètent la maison en pierre en ruine. Ils en deviennent propriétaires. Plus tard, quand notre maison sera construite, nous leur rachetons la maison en pierre. Dans ce cas, nous ne sommes pas propriétaires de la maison au moment de la dépose de la demande de permis de construire. Donc notre unité foncière correspond bien aux deux parcelles non construites. Est-ce envisageable? Est-ce que l'administration peut considérer que c'est une entourloupe et s'y opposer?

Avez-vous d'autres idées?

Merci beaucoup de votre aide,

Cordialement

S.

Par **goofyto8**, le **23/09/2014** à **16:15**

Le problème est de calculer selon le COS de la zone où sont situées vos parcelles "vos droits à construire" pour savoir si votre projet de 100 m² est compatible avec la partie constructible de la surface de la seconde parcelle (celle qui est selon vous (1) mi-agricole et mi-constructible).
La surface de la parcelle n°3 (entièrement agricole)n'entrera pas en ligne de compte pour l'urbanisme et ne pourra en aucun cas améliorer la surface de votre projet. C'est comme si elle n'existait pas.
Ceci étant dit, vous parlez "d'emprise au sol" de la nouvelle construction qui est définie par
La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus .
En général les PLUs fixent celle-ci, en disant qu'elle ne doit pas dépasser x% de la surface de la parcelle.
Si vous avez besoin de la parcelle n°1 (entièrement constructible) sur laquelle se trouve la ruine pour pouvoir réaliser l'entièreté du projet, il est possible qu'on vous oblige alors à déposer soit un permis de demolition de la ruine, soit que votre nouvelle maison soit une extension / réhabilitation de la ruine .
Si, en revanche,il n'est pas possible au niveau du COS qu'il y ait deux maisons (dont une nouvelle de 100 m²) sur les parcelles 1 et 2 , vous ne pourrez rien faire , Le permis sera refusé .
Si la superficie constructible de la parcelle 2 est suffisante (à elle seule) pour y implanter la nouvelle construction , il suffira de déposer un permis de construire pour cette parcelle seule, ce qui est juridiquement légal.
Déclarer, vos parents propriétaires provisoires de la parcelle n°1, puis leur racheter de nouveau sont des opérations inutiles (et couteuses en frais de notaire) et ça ne changera rien .
Sauf, si vous faites appel à un géomètre qui divisera la parcelle n°1 pour en rattacher un morceau (non bâti) à la parcelle n°2.
(1) *Il y a une chose assez intrigante dans votre présentation lorsque vous dites que la parcelle n° 2 que vous voulez acheter est mi-agricole mi-constructible.*
En général une parcelle cadastrale désignée par un numéro de référence et délimitée par un tracé sur le plan cadastral, est soit constructible soit agricole non constructible. Sinon qu'est-ce qui delimite la partie constructible de l'autre ? un cours d'eau peut-être ?
Etes-vous bien renseignés par celui qui vous vend ces terrains ?

Par **sildono**, le **24/09/2014** à **14:42**

Bonjour,
Merci de cette réponse détaillée.
La parcelle 2 est suffisante pour la construction de ma maison de 100m² (elle passe au niveau de l'emprise au sol et du COS, même si le COS n'est plus pertinent depuis la loi ALUR, non?).
Par conséquent, selon vous, il me suffit de déclarer la construction sur la parcelle 2, et c'est tout?
Jamais l'administration ne me reprochera d'être propriétaire aussi de la maison en pierre et que le total des surfaces construite (maison en pierre et nouvelle construction) rapporté au total des surfaces constructibles (parcelle 1 et 2) dépasse l'emprise au sol autorisée?
Merci encore
Pour la séparation de la parcelle 2, c'est une limite arbitraire du zonage, mais je me suis bien renseigné à l'urbanisme, pas de problème (ce n'est pas une arnaque de mon vendeur!).
Merci

Par **goofyto8**, le **24/09/2014** à **18:30**

bonsoir,
Le COS n'a pas été remis en question par la loi ALUR.
Chaque commune est

maître de le fixer comme elle le veut, pour les différents secteurs qui sont sous sa compétence territoriale.

Je vous conseille de déposer votre permis de construire en déclarant comme surface du terrain uniquement la parcelle n° 2.

Les services de l'urbanisme ne peuvent pas vous obliger à inclure la parcelle n°1 dans votre projet, pour la bonne raison que vous pourriez, par exemple envisager de donner celle-ci en location en réhabilitant la maison en ruine et donc ne plus en avoir la jouissance.

Et même, qu'est-ce qui vous aurait empêché d'acheter la 2 et la 3, puis de déposer votre permis, et une fois celui-ci délivré acheter la parcelle 1 ?

Comme vous le voyez, vos craintes par rapport à des tracasseries administratives de la part de l'urbanisme sont infondées.