



Extension bâtiment non fini: règle des 30% ?

Par juan9120

Bonjour,

Nous allons recevoir de mes beaux parents une parcelle de terrain en donation. Sur cette parcelle a été construit hors d'eau hors d'air une bâtisse pour laquelle il y a eu un permis de construire. Ce permis n'étant plus valable nous en référons un.

Mais sur ce nouveau permis nous prévoyons d'agrandir la bâtisse. Actuellement elle fait 65 m² et nous voulons l'agrandir à 105 m².

Le maire, très gentil, est passé nous voir suite à un entretien que nous avons eu. Pour des questions d'épandage etc.. Mais il m'a dit quelque chose qui m'étonne.

"Selon la loi, vous ne pouvez augmenter que de 30% maximum la bâtisse existante".

En cherchant sur internet, je ne vois rien qui fait référence à ça. Il y a bien une règle de 30% mais qui concerne une extension du COS et non de surface de plancher. Le terrain fait 1500 m² dont 500 construction et le COS fait 30%, j'ai donc droit à 150m².

Quelqu'un peut-il m'éclairer sur ce point ?

Merci beaucoup à la communauté.

PS: je m'excuse des accents manquants mais j'ai un clavier QWERTY.

Par Al Bundy

Bonjour,

La première chose à faire est de consulter le PLU, ou document d'urbanisme autre, applicable sur le territoire communal.

Le COS limitait la surface de plancher en fonction de la surface du terrain. Or la loi Alur de 2014 a supprimé ce coefficient. Par contre, l'emprise au sol reste réglementée et donc la surface de l'emprise de construction sur le terrain est limitée.

Par juan9120

Bonjour,

Oui ça aurait pu être envisageable dès lors que la superficie du terrain est établie.

Or ce n'est pas le cas. On le lui a d'ailleurs demandé confirmation quant aux 30% de COS et que la superficie du terrain "donnée" sera établie en fonction de la taille de la maison ET du COS (30% donc).

Ce qui fait que je ne comprends pas. Il a dit ça d'une manière ou c'était établi. Que ce soit une maison de 30 m² ou une de 250 m², c'est 30% d'augmentation de plancher.

<https://www.minihy-treguier.com/theme/coral/pdf/plu/minihy-treguier-rglt.pdf>

Page 23.

Merci

Jean

Par Al Bundy

Le terrain est situé en zone UA ? Elle ne règlemente pas l'emprise au sol, donc celle-ci n'est pas limitée. Toutefois, l'emprise d'une construction est implicitement limitée par les règles de distance d'implantation par rapport à l'alignement (art. 6) et aux limites séparatives (art. 7).

Par ESP

Al Bundy

Pouvez vous préciser où vous trouvez ""Elle ne règlemente pas l'emprise au sol, donc celle-ci n'est pas limitée"".

Par Al Bundy

Pouvez vous préciser où vous trouvez ""Elle ne règlemente pas l'emprise au sol, donc celle-ci n'est pas limitée"". L'article U9 précise que la zone UA ne règlemente pas l'emprise au sol (p.24)