Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Demande préalable de travaux

Par manuq

Bonjour, je fais appel à ce forum pour obtenir de l'aide concernant ma situation immobilière. Je souhaite acheter un appartement dans un immeuble qui comprend un jardin attenant privatif de 90m² (représenté en rouge avec des points blancs) vendu avec l'appartement. Ce jardin ne fait pas partie de la copropriété.

Ce qui me rend particulièrement intéressé par cet appartement, c'est que j'ai déjà obtenu l'autorisation de la copropriété pour réaliser une extension de -20m² sur le jardin. Pour cette extension, il me reste à obtenir l'approbation de ma commune. Cependant, je rencontre un problème avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de ma commune, qui impose une emprise au sol maximale de 50%.

L'immeuble possède actuellement une emprise au sol de 152m² (représentée en bleu), et la parcelle totale sur laquelle l'immeuble est construit mesure 358m² (représentée en rouge), ce qui est inférieur à 50% d'emprise au sol.
Il est important de noter qu'un permis de construire a été accordé pour une extension de 23m² (représentée en vert) sur le jardin voisin, qui se trouve également sur la même parcelle, portant ainsi l'emprise au sol de l'immeuble à presque 50%.

Mes questions sont les suivantes :

1. Pour calculer l'emprise au sol de mon extension située sur mon jardin, dois-je utiliser la superficie de la parcelle complète de l'immeuble (358m²) ou seulement celle de mon jardin constructible (90m²) ?

2. Si je dois utiliser la parcelle complète, lorsque je ferai une demande de travaux auprès du service d'urbanisme, dois-je considérer l'ancienne emprise au sol de l'immeuble (152m²) ou bien la nouvelle emprise au sol de l'immeuble (152m² + 23m² du nouveau permis de construire) ? Il est important de noter qu'actuellement, aucune construction liée au permis de construire n'a été réalisée, et rien n'est encore présent au cadastre. Le service d'urbanisme vérifiera-t-il la présence d'une construction future sur la parcelle au moment où je déposerai ma demande préalable de travaux ?

3. Dernière subtilité, l'extension que je souhaite réaliser serait située sur une ancienne maçonnerie de fosse septique (représentée en rose). Cette maçonnerie dépasse du sol de plus de 1.5m, mais elle n'est pas répertoriée au cadastre (probablement retirée du cadastre lors du raccordement au tout-à-l'égout). Comme ma construction serait sur cette maçonnerie déjà présente, l'emprise au sol de l'immeuble ne changerait pas malgré la réalisation de mon extension.

Pouvez-vous m'éclairer sur les éléments que je dois prendre en compte pour respecter l'emprise au sol réglementaire imposée par le PLU ?

[img][url=https://goopics.net/i/thfqx3][img]https://i.goopics.net/800/thfqx3.png[/img][/url][/img]