



Dérogation au PLU

Par jnfr

Bonjour,

Nous nous sommes portés acquéreur d'une maison de 220 M2 sur un terrain de 2085 M2. Lors de la signature de la promesse d'achat, nous avons appris que le PLU local n'autorise que 10 % d'emprise au sol : extrait du PLU : "Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 10% de la superficie de la parcelle"

Nous avons besoin de réaliser un abri pour garer nos véhicules (garage au moins 1 voiture et ou carport).

Le PLU mentionne :

: "L'emprise au sol pourra être majorée de 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-859 du 28 juin 2016."

Or la maison en question a été construite en 2015 et a été classée en A (logement économe sur DPE) et A (en faible émission de GES) diagnostic fait fin 2022.

L'agent immobilier chargé de la vente nous assure que ces critères sont valables pour augmenter l'emprise au sol..

Est ce que cela veut dire que nous pouvons espérer accéder aux 30% accordé en cas d'exemplarité énergétique ou environnementale?.

Merci de votre aide

Cordialement

jn fr

Par lebeotien

Bonjour,

Le mieux serait de prendre RdV avec votre maire, ou mieux les services concernés - permis de construire. Vous exposez votre souhait, ils vous diront dans la minute si cela est faisable ou pas..

Par Al Bundy

Bonjour,

maison de 220 M2

Il s'agit de quelle surface ? Emprise au sol, surface de plancher surface habitable, etc ?

D'une part, une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale au titre du L.151-28 doit en attester. Le permis de construire contient un document en ce sens ?

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée ? Le certificat d'exemplarité y est annexé ? la ville a contesté la conformité des travaux ou non ?

D'autre part, même à considérer que la maison respecte les critères d'exemplarité, c'est votre garage qui doit bénéficier d'une dérogation pour être autorisé.

Nous avons besoin de réaliser un abri pour garer nos véhicules

Avez-vous vérifié si le PLU décompte le carport du calcul de l'emprise au sol ?

L'agent immobilier chargé de la vente nous assure que ces critères sont valables pour augmenter l'emprise au sol..

Ne faites jamais confiance à un agent immobilier. Vérifiez toujours les informations qu'il vous donne, surtout lorsqu'il s'agit d'urbanisme.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez mettre dans le compromis une condition suspensive d'obtention de l'autorisation de travaux que vous pouvez déposer dès à présent à l'urbanisme.

Parce que "discuter" avec le maire ou son service d'urbanisme ne vous donnera jamais la certitude de pouvoir réaliser votre projet. De même écouter l'agent immobilier n'apporte aucune certitude non plus.

Ce que "disent" les gens n'a aucune valeur juridique.

Par lebeotien

Bonjour,

Discuter, des fois, permet de cerner les limites d'un projet, de sa viabilité ou non.
Bref on se renseigne...