



Emprise au sol - conflit d'interprétation PLU

Par Boubzer

Bonjour,

J'ai pour projet d'acquérir une parcelle d'environ 600m² sur laquelle existe une maison de 80m² habitables. L'emprise au sol totale actuelle est de 120m². Parcelle et bâti datent de 1991 (date division, permis et construction). Je souhaite réaliser une extension du bâti existant ainsi qu'un stationnement abrité, rajoutant une 40aine de m² à l'emprise actuelle.

J'ai un conflit d'interprétation avec le service d'urbanisme sur l'emprise au sol possible pour mon projet. L'article du PLU traitant l'emprise pour la zone où la parcelle est située est le suivant :

Emprise au sol des constructions

1/ Pour les unités foncières autorisées avant la date d'approbation de la modification n°6 du PLU, l'emprise au sol maximale "E" des nouvelles constructions est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- Si S est inférieure ou égale à 400 m² : $E = S \times 0,25$
- Si S est compris entre 401 m² et 700 m² : $E = 100 + (S - 400) \times 0,15$
- Si S est compris entre 701 et 1000 m² : $E = 145 + (S - 700) \times 0,10$
- Si S est égale ou supérieure à 1001 m² : $E = 175 + (S - 1000) \times 0,05$

2/ Pour les nouvelles unités foncières, issues d'une division d'une propriété plus grande, autorisées après la date d'approbation de la modification n°6 du PLU, l'emprise au sol maximale "E" des constructions est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- Si S est inférieure ou égale à 400 m² : $E = S \times 0,25$
- Si S est compris entre 401 m² et 700 m² : $E = 100 + (S - 400) \times 0,15$
- Si S est compris entre 701 et 1000 m² : $E = 145 + (S - 700) \times 0,10$
- Si S est égale ou supérieure à 1001 m² : $E = 175 + (S - 1000) \times 0,05$

Mon interprétation est que, me concernant (cas 1 unité foncière datant de 1991 soit avant 2022), E représente l'emprise de la nouvelle construction (extension + abri). Ce qui me laisse une large marge.

Après un appel du service d'urbanisme pour faire vérifier mon calcul, il m'a été indiqué et confirmé que "depuis le 1er juin l'interprétation du texte a été changé, revu avec des avocats, et qu'il est désormais considéré que "nouvelles constructions" ne concernent que les nouvelles habitations.

Dans votre cas, il faut prendre l'emprise totale nouvelle et la comparer à la formule $100 + (S - 400) \times 0,15$ soit 130m² d'emprise maximum totale : ayant déjà 120m² d'emprise vous disposez de 10m² supplémentaire seulement."

Ce qui donne 21,6% d'emprise en plein centre ville. Les autres zones du PLU situées à 100m ayant une règle plus simple de 45% d'emprise.

J'invoque le fait que mon cas n'est alors pas précisé dans les règles puisque, si je suis l'interprétation, je serai en situation de l'alinéa 1 pour la date d'unité foncière, mais pas sur une "nouvelle construction".

Mais les réponses restent fermées sur le fait que le calcul s'applique sur l'ensemble.

J'ai demandé un écrit de cette nouvelle interprétation, ils m'ont indiqué un "changement de doctrine interne" n'ayant pas à faire l'objet d'un écrit.

En sachant que le texte dans le rapport de 2022 qui accompagnait la modification du PLU sur ce sujet (ayant conduit à présenter 2 formules en 2022) indiquait "Dans les faits et au vu de la proposition formulée, les règles de calcul d'emprises au sol resteront

inchangées pour les unités foncières existantes à l'approbation de la présente modification n°6 du PLU.

En revanche, les calculs d'emprises au sol deviendront fixes pour les divisions foncières intervenues après la date d'approbation de cette modification et ne pourront se régénérer à chaque nouvelle demande d'autorisation."

Quelle interprétation avoir du texte ? Existe-t-il une ambiguïté ?

Que puis-je faire sachant que je ne veux pas m'engager dans un conflit perdu d'avance, est-ce uniquement dissuasif ?

Merci.