



Construction de moins de 20m²

Par **coin_ko1**, le **01/09/2020** à **19:14**

Bonjour,

J'ai un terrain sur lequel est construit ma maison, terrain qui est dans un lotissement.

J'ai racheté une parcelle jouxtant mon terrain mais celle ci n'est pas dans le lotissement et je souhaite y faire construire un garage de moins de 20m².

J'ai donc déposé une déclaration préalable de travaux. Mais elle a été refusée car pour la mairie c'est une annexe donc soumis au PLU.

Comment faire pour cela soit considéré comme un bâtiment indépendant de moins de 20m² (je ne suis donc pas soumis au PLU)?

Merci

Par **coin_ko1**, le **02/09/2020** à **19:13**

On m'a refusé la DP. La seule solution serait de demander le rattachement de la parcelle hors lotissement au lotissement. Mais je ne sais pas comment faire ni quelle est la procédure...

Par **beatles**, le **02/09/2020** à **21:31**

Bonsoir,

Article 4 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et la conservation du cadastre :

[quote]

Le plan cadastral rénové donne la représentation graphique du territoire communal dans tous les détails de son morcellement en îlots de propriété et en parcelles.

L'îlot de propriété est constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision dans un même lieudit et formant une unité

foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété.

La parcelle cadastrale est constituée de toute étendue de terrain présentant une même nature de culture ou une même affectation et située dans le même îlot de propriété.

[/quote]

Conseil d'Etat, 27 juin 2005, n° 264667 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00000>

):

[quote]

Considérant qu'une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

[/quote]

Si la parcelle faisant partie du lotissement a une référence cadastrale elle forme avec la parcelle acquise hors lotissement une unité foncière qui seule doit être prise en compte pour la DP.

La parcelle hors lotissement composant votre unité foncière n'est pas régie par le cahiers des charges du lotissement ni, si elle existe, par les statuts de l'ASL.

Votre DP a été refusée illégalement au vu du décret 55-471 et de la jurisprudence de CE.

Cdt.

Par **coin_ko1**, le **03/09/2020** à **10:04**

Bonjour,

Ma parcelle en lotissement (parcelle 215) est inclus dans un permis d'aménager qui est défini sur une zone bien définie. Ma 2ème parcelle hors lotissement (parcelle 212) ne fait pas parti de cette zone. Pensez-vous que cette jurisprudence puisse être valable dans mon cas?

Cdt

Par **beatles**, le **03/09/2020** à **10:38**

Si les deux zones sont constructibles je ne vois pas pourquoi cela ne serait pas valable.

La jurisprudence administrative est très claire et l'autorité administrative qu'est une Commune n'a pas à chercher à l'interpréter.

Liens en supplément :

- <http://jurisurba.blogspirit.com/archive/2008/05/09/qu-est-ce-que-l-unite-fonciere-au-sens-de-legislation-sur-le.html>

- <http://jurisurba.blogspirit.com/archive/2013/05/22/sur-l-assiette-de-la-demande-de-permis-de-construire-l-echel.html>

Et surtout cette réponse ministérielle (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-63549QE.htm>) !