



Extension maison d'habitation

Par **fogarthy**, le **22/10/2020** à **18:08**

What do you want to do ?
New mailCopy

Bonjour,

Dans ma commune, je suis propriétaire d'une maison de 100 m² habitables avec une surface au sol de 70 m² sur un terrain de 180 m². Elle est située en limite de propriété, contigüe à un terrain constructible de 350 m² que j'ai acheté récemment dans le but d'agrandir ma maison en empiétant sur ce terrain.. Je suis donc propriétaire d'une unité foncière de 350 m².

Or, le PLU local, en zone UAM, prévoit que "toute extension ne peut être supérieure à 30% de la surface au sol du bâti existant": je n'aurais donc le droit d'agrandir la maison que de $67 \times 30\% = 20 \text{ m}^2$!!!! alors que mon projet est de 60 m² au sol.....
20 m² sur un terrain de 530 m², c'est ridicule, d'autant que le COS est de 0,6, ce qui me permettrait de construire $530 \times 0,6 = 318 \text{ m}^2$!!!!

La mairie est -elle en droit de me limiter à 20 m² ? Une dérogation du maire est -elle possible ? Y-a-t-il une jurisprudence ?

Merci pour vos avis et conseils.

Bien à vous.

Par **youris**, le **22/10/2020** à **18:20**

bonjour,

un plan local d'urbanisme, qui a fait l'objet d'une procédure longue avec une enquête d'utilité publique, est élaboré pour être appliqué.

ses dispositions doivent être appliquées.

je doute que votre maire accepte un PC qui ne respecte pas le PLU de sa commune, cela pourrait lui être reproché.

il vous reste la possibilité de contester ce point devant le tribunal administratif.

cette disposition que vous indiquez doit avoir une raison.

salutations

Par **Yukiko**, le **22/10/2020** à **18:43**

Bonjour,

Le droit d'agrandir une construction existante serait plus limité que le droit d'édifier une construction nouvelle. Bizarre. La zone UAM est-elle destinée aux habitations ? Si elle est destinée à des activités commerciales ou industrielles, il serait compréhensible que l'extension d'une habitation soit drastiquement limitée.

Par **fogarthy**, le **22/10/2020** à **18:57**

What do you want to do ?

New mailCopy

Bonsoir,

Merci pour votre avis rapide.

Pour info, ce terrain de 350 m² avait fait, il y a un an, l'objet d'un PC déposé par une promotrice pour construire 2 maisons de 100 m² au sol chacune. Ce permis avait été accordé dans un premier temps. Un regroupement des riverains avait déposé un recours compte-tenu de plusieurs irrégularités dans ce PC, obligeant la promotrice à abandonner son projet. J'ai donc acheté le terrain après.

Donc, une promotrice pouvait construire 200 m² sur un terrain de 350 m² (COS 0,6) et pour moi, on pourrait me refuser 60m² d'extension sur ce même terrain, avec une surface totale de 530 m².

Vous comprendrez mon incompréhension !!! Il est vrai que loi et bon sens ne font pas toujours bon ménage...!!!

Bien à vous.

Encore merci.

Par **fogarthy**, le **22/10/2020** à

19:04

What do you want to do ?
New mailCopy

La zone UAM est bien une zone d'habitation au coeur d'un village de bord de mer.

Par **Yukiko**, le **22/10/2020** à **20:38**

Je ne vois pas le sens des dispositions que vous avez citées et des dispositions réglementaires qui n'ont pas de sens sont contestables devant le tribunal administratif. Il faudrait tout de même en parler à un avocat.

Cela dit, avant d'envisager le pire, demandez un certificat d'urbanisme opérationnel, en indiquant dans votre demande quel est votre projet. La réponse sera peut-être positive et elle engagera l'administration.