



## EMPRISE AU SOL RELATIF AU CES DU PLU.

Par **ARCHIMED**, le 15/10/2014 à 12:04

calcul de l'emprise au sol admise et relative au Coefficient d'emprise au sol donné par le PLU, pour une parcelle donnée. La question est-ce que l'art. R.420-1 est applicable dans ce cas; Par exemple, la surface des rampes d'accès pour un garage est elle incluses afin de savoir si on a ou pas dépassé le seuil admissible par le CES.Merci pour votre réponse.Cordialement.

Par **goofyto8**, le 15/10/2014 à 13:34

les rampes d'accès à un garage ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol d'une construction, sauf si elles sont couvertes par une toiture.

Par **ARCHIMED**, le 15/10/2014 à 13:53

Merci encore une fois pour votre réponse. Pour faire suite, je viens d'avoir un refus de permis de construire pour dépassement de l'emprise au sol de la construction, et après renseignement auprès du service de l'urbanisme, savoir comment ça été calculée, l'instructeur m a dit qu'elle avait compté la rampe d'accès au garage qui n'est pas couverte bien sûr. Alors quelles sont les moyens de recours? mER

Par **goofyto8**, le 15/10/2014 à 14:14

Dans un premier temps, faire un recours gracieux par LR/AR auprès du maire pour expliquer qu'on vous a refusé le PC en raison d'un dépassement de CES, parce que l'instructeur a comptabilisé, [s]à tort[/s], les rampes d'accès au garage mais que la surface habitable de votre construction ne dépasse pas le CES.

Que vous lui demandez de re-instruire le dossier, en fonction de vos remarques.

En cas de refus réitéré du maire, de vous accorder le permis, il faut saisir par une requête, le tribunal administratif de votre lieu de résidence pour faire **annuler ce refus de permis de construire** (avocat non indispensable)

Par **ARCHIMED**, le **15/10/2014** à **14:22**

Merci encore une fois pour votre réponse. Pour faire suite, je viens d'avoir un refus de permis de construire pour dépassement de l'emprise au sol de la construction, et après renseignement auprès du service de l'urbanisme, savoir comment ça été calculée, l'instructeur m'a dit qu'elle avait compté la rampe d'accès au garage qui n'est pas couverte bien sûr. Alors quelles sont les moyens de recours? mER

Par **ARCHIMED**, le **15/10/2014** à **14:32**

Y a-t-il un article de loi qui justifie que dans le calcul de l'emprise au sol d'une construction relative au CES, n'a rien avoir avec la nouvelle définition donnée par l'article R.420-1. Il y a ambiguïté et la confusion est de mise.

Par **moisse**, le **15/10/2014** à **15:01**

Bonsoir,

Jusqu'au 1er mars 2012, l'emprise au sol dépendait de la définition propre à chaque PLU. Les informations recueillies en ligne sont contradictoires, mais j'ai la référence du texte d'application diffusé auprès des services instructeurs d'où il apparaît que la surface des rampes, bien que comprise dans la projection verticale de l'ensemble bâti, doit être déduite. Voir lien ici :

[http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir\\_34719.pdf](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir_34719.pdf)

Vous y lisez la liste des déductions pour voir en page 15 les rampes d'accès, les surfaces de parking..

Par **ARCHIMED**, le **15/10/2014** à **15:29**

Oui, ça je l'ai vu, c'est pour cela j'ai parlé d'ambiguïté, car d'un côté on vous donne une nouvelle définition de l'emprise au sol qui sert à déterminer le champ d'application d'urbanisme; Savoir s'il faut une déclaration préalable, un permis ou un recours à un architecte, selon la surface calculée en fonction de cette nouvelle définition et de l'autre on

vous dit que cette dernière ne sert pas de référence , par exemple pour l'application des coefficients d'emprise au sol...Mais cela n'a pas empêché l'amalgame, à savoir si cela n'a pas été fait exprès pour faire passer cette nouvelle définition dans la véritable emprise au sol de la construction. Imaginez que vous habitez en contre bas de la chaussée, vous êtes obligé d'avoir une rampe pour votre garage et cela réduira emprise au sol. Comment se fait-il qu'une terrasse de plein pied ne compte pas alors qu'une rampe descendante compte. D'un coté on nous exige des emplacements pour les voitures et de l'autre on empêche l'accès en pénalisant l'emprise au sol de la construction.

Par **moisse**, le 15/10/2014 à 16:03

Voyons, vous osez affirmer que nos experts ne sont en réalité que des technocrates qui n'ont pas peur d'empiler des instructions contradictoires ?

Ma foi vous pourriez avoir raison.

Le problème est que bien des objectifs sont différents:

- \* l'urbanisme qui désire concentrer au maximum les constructions pour donner une apparence agglomérée, et diminuer le mitage synonyme d'étirement des réseaux et voirie
- \* le fisc qui désire ratisser le plus large possible
- \* l'écologie qui combat le bétonnage des sols au profit de la verdure
- \* l'architecte des bâtiments de France...

Tout cela se télescope.

Et encore vous n'avez pas eu affaire aux contraintes des normes "handicap".

Pour votre problème vous:

- \* faites un recours gracieux avec tout ce que cela comporte d'incertitudes mais surtout de délais
- \* redéposez le permis sans la rampe
- \* prenez rendez-vous avec l'urbaniste muni du texte dont je vous ai indiqué la référence, et recueillez son avis
- \* même chose en lui demandant ce qu'il faut faire.

Par **ARCHIMED**, le 15/10/2014 à 16:22

Merci Moisse et Goofyto8 pour vos conseils. Déposer le permis sans la rampe, oui cela j'y ai déjà pensé, le garage servira à autre chose en attendant que les choses soient plus claires. C'est le jardin qui sera pénalisé en y créant des emplacements voitures sur un sol filtrant et végétalisé. J'ai même proposé une rampe d'accès à sol filtrant, avec un maillage de nid d'abeille en béton. Je n'ai toujours pas eu de réponse. Mais je vous ferai part de la suite. Merci encore une fois. Je trouve le site intéressant et sincère. Bien Cordialement.