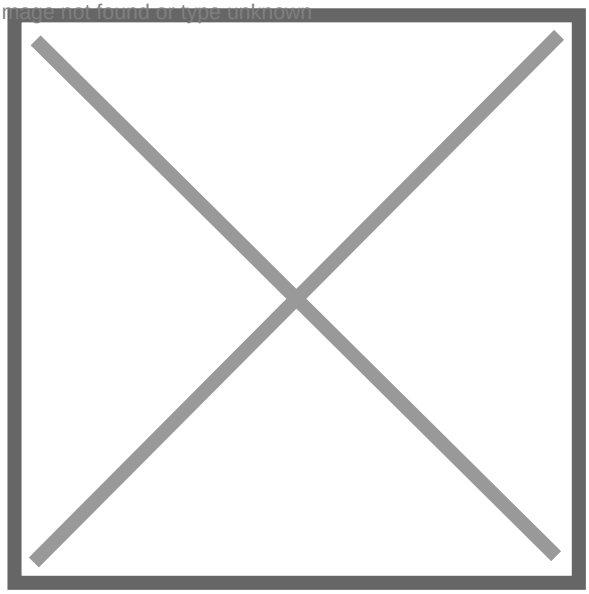
Image not found or type unknown



Majoration du Coefficient d'emprise au sol.

Par **Steph852**, le **23/10/2014** à **16:18**

Bonjour et merci à l'avance si quelqu'un peut m'éclairer sur les points suivants :
Je réside en Vendée dans une commune ayant un plu. Ce PLU indique que dans la zone ou se situe mon habitation, le CES est de 30%. Un article du POS de cette commune indique également que dans la dite zone, dans le cas d'une construction à usage d'habitation, on peut bénéficier d'une majoration du CES de 30 % jusqu'à l'obtention d'une SHON de 150m2.

Surface de mon terrain : 548 M2
Emprise au sol de mon habitation actuelle : 133 M2
SHON actuelle : 96,42 M2
CES 30% : 164 M2

Projet de Piscine et Pool House attenant à l'habitation principale : Piscine 24 M2 Pool House 35 M2 soit 59 M2 d'emprise au sol supplémentaire

Total 133 + 59 = 192 M2

Si application de la majoration: 30% de 30% = 9%
CES = 39 %
Emprise au sol Possible avec majoration : 548 x 39% = 213 M2
SHON Totale : Environ 125 M2

La chargée de l'urbanisme de ma commune ne fait pas le même calcul , pouvez vous me dire ce que vous en pensez ?

Merci beaucoup,

Stéphane.

Par **moisse**, le **23/10/2014** à **16:45**

Bonsoir,
Le POS n'existe plus depuis la mise en place du PLU.
En outre le POS n'évoquait jamais le coefficient d'emprise au sol, qui est une idée nouvelle issue de l'écologie, mais le COS qui débouche sur la SHON.
A mon avis il y a confusion de votre part entre CES et COS.

Par **goofyto8**, le **23/10/2014** à **16:54**

Non , la contrainte d'emprise au sol existait dans les anciens POS.
Dans ma ville toujours sous POS (le PLU n'est qu'en cours d'elaboration) et en zone UC, il est fixé à 40%.
Avec la construction d'une piscine (+ pool house) vous dépasserez le plafond du SHON puisque vous en êtes à 192 m2
Vous calculez que vous avez droit jusqu'à 213 m2 mais comme vous dépassez le plafond ce n'est pas possible.

Par **moisse**, le **23/10/2014** à **17:17**

Le C.E.S. existe depuis Mars 2012.
Alors les anciens POS n'évoquaient certainement pas ce coefficient qu'on ne peut rattacher à la SHON pas plus qu'à la SHOB.
L'emprise au sol d'un immeuble est une donnée fixe, alors que le COS pour la même emprise peut varier selon le nombre d'étages, sous-sol compris.

Par **goofyto8**, le **23/10/2014** à **17:30**

Le terme CES existe peut-être depuis 2012, mais j'ai en main un POS datant de 1998 qui indique pour les zones UC non seulement un COS mais également un pourcentage d'emprise au sol maximum pour la construction à ne pas dépasser.
l'emprise y étant définie comme la surface virtuelle représentée par la projection verticale sur le sol, des points les plus extérieurs du batiment

Par **Steph852**, le **23/10/2014** à **17:41**

Merci pour votre aide. Voici les précisions que je peux apporter, à la signature du terrain, j'ai une un certificat m'indiquant la surface constructible, soit 250 M2 (Disons un cos de 0,5). Sur le PLU de la commune, le cos en UC est de 0,4. Ok, mais le plu fait référence désormais à l'emprise au sol (CES) et là, dans la zone dite, le CES est de 0,3 soit mes 164 M2 mais sans

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

majoration ! L'article du règlement du POS précise qu'en cas de construction à usage d'habitation, le pourcentage d'emprise au sol peut bénéficier d'une majoration de 30 % jusqu'à l'obtention d'une SHON de 150 M2, et c'est cette majoration que je souhaiterais appliquer mais apparemment ce n'est pas très clair et pour moi et pour la responsable de l'urbanisme. Si vous pouvez m'expliquer comment cela fonctionne ou alors avec les données fournis, quel calcul obtenez vous sur l'emprise au sol max que je peux logiquement utiliser ? Merci sincèrement.

Par **Steph852**, le **23/10/2014** à **17:48**

Goofyto8, les 192 M2 pour moi sont de l'emprise au sol mais pas de la SHON ? Ma maison fait 133 M2 d'emprise au sol mais la SHON actuelle est de 96,42 M2 (Je pense que c'est remplacé maintenant par la surface de plancher et dans ce cas, on soustrait l'isolation, l'épaisseur des murs etc et la piscine ne comptabilise pas de surface de plancher...???)

Par **goofyto8**, le **23/10/2014** à **17:51**

ce que je ne comprends pas trop, c'est que le SHON de votre actuelle maison ne fait que 96 m2 alors que son emprise au sol est très nettement supérieure (133 m2).

Par **Steph852**, le **23/10/2014** à **17:55**

Erreur de ma part, il n'est pas de 96, 4 M2 (Surface Habitable) mais de 109,67 M2 (J'ai les plans sous les yeux). Excusez moi.
SHOB 133 M2 = Emprise au sol
SHON 109,67

Par **moisse**, le **23/10/2014** à **18:07**

Le dépassement à usage d'habitation...
Vous comptez habiter dans votre piscine ou dans le local technique ?
Je pense que c'est là que réside l'opposition de l'urbaniste.

Par **Steph852**, le **23/10/2014** à **18:21**

pas dénué d'humour en Vendée...je vous remercie pour l'aide et les précisions que vous apportez et ce site est très utile pour se coucher un peu plus instruit que la veille mais là n'est pas vraiment la question. S'il faut destiner le pool house en pièce d'habitation, il n'y a aucun problème mais étant à l'étape informative du projet (demande de cu informatif déposé en

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

mairie mais reclassé en cu opérationnel car j'ai fourni un plan de masse et une ébauche du projet pour être plus au fait de ce qu'il était possible de faire), je pense qu'avec les nouvelles méthodes de calcul des surfaces constructible, tout n'est pas bien clair. Je ne fais que demander des précision car c'est toujours embêtant de voir son projet refusé, cela frustre un tantinet quand on veut respecter la législation (payer son dû, faire travailler les entreprises qui en on bien besoin en ce moment...) bref, toujours la même rengaine administrative, un super choc de simplification quoi !!!

Par **moisse**, le **23/10/2014** à **18:30**

Le refus de délivrance d'un CU opérationnel doit être motivé.
C'est donc ce motif que vous devez exposer, plutôt que de nous laisser errer à l'aventure.

Par **Steph852**, le **23/10/2014** à **18:56**

Je comprends. Après être passé à la mairie ne voyant pas mon CU revenir après + d'1 Mois, j'ai donc rencontré la personne qui est en charge de l'urbanisme et avec le soucis de faire les choses au mieux (Déclaration ou permis) j'ai commenté ma demande qu'elle n'avait pas encore vraiment approfondie. C'est a ce moment que la notion d'emprise au sol est apparue au novice que je suis. Donc après lecture du règlement du POS qu'elle m'a gentiment remis, je suis tombé sur cet article qui peut octroyer la fameuse majoration du CES jusqu'à la Surface hors oeuvre nette totale de 150 M2. Mon raisonnement est donc le suivant : si je construit une extension accolée à mon habitation existante, je dois logiquement pouvoir bénéficier de cette majoration qui porte alors mon emprise au sol aux environ de 212 M2. Si je raisonne correctement, l'extension possible est donc de grosso modo 90 M2 ? Je pense que c'est l'interprétation de cet article qui n'est pas des plus explicite et ma demande d'information auprès de personnes aguerries me parait intéressante pour retourner à la mairie avant de déposer ma déclaration de travaux. Si je peux venir avec des infos précises, l'argumentation est plus facile. Les responsables de l'urbanisme dans les petites communes ne sont pas toujours des experts en droit immobilier...mais en attendant, les permis sont refusés et les travaux au mieux différés...Je ne manquerai pas de vous exposer le contenu du CU mais étant navigant, je quitte mon domicile pour plusieurs semaines, c'est pour cela que j'essaie de faire avancer les choses au mieux lors de mes périodes à terre. Merci pour le temps passé sur mes petits tracas...bien à vous.

Par **goofyto8**, le **23/10/2014** à **19:14**

Dans les petites communes où ils n'ont pas les compétences en urbanisme, ils peuvent déléguer l'instruction des permis de construire et des CU au niveau départemental.

Par **Steph852**, le **23/10/2014** à **19:24**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Ouhaip, merci du temps que vous m'avez accordé. Je vais tâcher de continuer sur ce projet quitte à le diviser en deux car apparemment, une révision du PLU est prévu pour 2015 et le mot d'ordre sera raccord avec la loi ALUR, a savoir densification. Nous allons commencer par l'extension et nous attendront que le CES augmente pour la partie baignade mais c'est rageant...surtout si c'est une question de compréhension ou interprétation du texte !?

Par **moisse**, le **24/10/2014** à **08:50**

Bonjour,
[citation] Après être passé à la mairie ne voyant pas mon CU revenir après + d'1 Mois[/citation]
Le délai d'instruction pour un CU opérationnel est de 2 mois, après quoi vous disposez d'un CU tacite.
Sur la notice de la demande figure cette mention et ce que "tacite" recouvre.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés