



## Surface maximale emprise au sol

Par **grewofthegrew**, le **27/05/2014** à **19:35**

bonjour je viens vers vous car j'ai un petit soucis  
mon nouveau voisin veut implanter une maison sur son terrain de 448 m2.  
Sur le panneau affiché il indique une superficie de 187.59m2  
l'emprise au sol ne peut excéder 40% du terrain  
sachant q'un bâtiment avec deux fenêtres et porte se situe au fond du jardin pour une  
superficie de 28 M2  
est-il en droit de mettre sa maison  
merci d'avance pour vos lumières  
greg

Par **moisse**, le **28/05/2014** à **19:44**

Bonsoir,  
D'où sort cette emprise de 40% ?  
La loi ALUR a supprimé le C.O.S. dans les PLU en modifiant l'art.L123-1-5 du code de  
l'urbanisme.

Par **grewofthegrew**, le **28/05/2014** à **20:10**

L'information des 40% vient du PLU de ma ville.  
Quand est-il du CES  
Merci d'avance

Par **moisse**, le **29/05/2014** à **08:10**

Bonjour,

S'il s'agit du COS, celui-ci a disparu et les PLU ne peuvent plus le mentionner.

Le code précise :

==extrait

Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

==

Par **grewofthegrew**, le **30/05/2014** à **11:18**

bonjour

les 40% d'emprises viennent du PLU de ma commune

la réponse de ma mairie est :

Madame,

L'emprise au sol maximale est portée à 60% en cas d'aménagement ou d'extension. Etant donnée qu'il y a déjà une construction existante, l'emprise de 60% peut être retenue.

cependant la phrase du PLU ne dit pas la même chose

aménagement ou extension d'une construction déjà existante, l'emprise au sol peut être porter à 60%

ma question est peut il implante sur son terrain une maison qui n'est pas rattaché a la construction existante

merci encore

Par **moisse**, le **30/05/2014** à **14:59**

Tout a changé depuis 2 mois (loi ALUR de mars 2014)

Il est donc à craindre que votre voisin ait tous les droits, du moins ceux que vous évoquez.

Mais si vous pensez devoir contester le permis, il faut le faire dans les 2 mois de l'affichage.

Par **Titiduloiret**, le **31/05/2014** à **10:26**

Bonjour,

Effectivement la loi Allure a bien supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol ce qui implique plus de limite en surface de plancher, mais pas encore celui de l'emprise au sol. Pour répondre a vos questions (approximativement car sans connaître tout l'antériorité du terrain la réponse ne peut être qu'approximative puisqu'il faut séparer les constructions des aménagements ou extension) :

Votre voisin a un terrain de 448 m<sup>2</sup> celui-ci peut donc imperméabiliser 179,20m<sup>2</sup> de la surface de son terrain (cela peut impliquer une ou plusieurs constructions).

Au quelle le PLU rajoute pour (la) ou chaque constructions qui concerne les 179,20 m<sup>2</sup> (En 1 fois ou plusieurs pour des aménagements ou extension) 20% de plus.

Donc exemple : si vous avez une maison de 100m<sup>2</sup> et un garage de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol vous ne pouvez rajouter que 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour la maison, 7 m<sup>2</sup> pour le garage, mais il ne faut pas perdre de vue que vous avez toujours la possibilité de construire un nouveaux bâtiment de 44,2 m<sup>2</sup> sur le restant des 179,20 m<sup>2</sup> d'origine.

Cordialement

Par **moisse**, le **31/05/2014** à **10:40**

Hello Titiduloiret,

Content de vous revoir.

Ceci dit le coefficient d'emprise au sol est purement local, ce qui met en échec la validité du calcul exposé.

Du moins c'est ainsi que j'interprète les documents en ma possession.

Par **Titiduloiret**, le **03/06/2014** à **13:32**

Hello Moisse,

Effectivement l'emprise au sol est relater ou non suivant les documents d'urbanisme.

Mais demain qui c'est ?, quand on voie qu'ils peuvent tout changer suivant les élus à tout moment, ce n'est pas facile..., C'est comme quand on dit à tout le mondes « c'est une simplification » c'est pire que tout...

Dans 1 siècle la France inventera l'uniformisation pour l'urbanisme, le code de la route etc....

En attendant on rêve...

Bien cordialement Moisse

Par **moisse**, le **03/06/2014** à **20:07**

Je suis bien de votre avis.

L'empilement des bonnes résolutions, la ponte incessante de lois conduisent à une insécurité juridique dans beaucoup de domaines.