



calcul de l'emprise au sol sur terrain pentu

Par **Theutu**, le **31/10/2018 à 15:41**

Bonjour,
Je n'arrive à trouver une information fiable sur le calcul de l'emprise au sol sur un terrain en pente.
Sur un terrain en pente lorsque que l'on crée un mur de soutènement (restanque) la surface que l'on remblai pour faire une terrasse fait elle parti du calcul de l'emprise au sol?
Peut -on y intégrer une piscine sans qu'elle rentre dans l'emprise au sol?
Merci pour votre reponse
Cdt

Par **Theutu**, le **01/11/2018 à 13:43**

Je vous explique mon probleme.
J'ai déposé un PC d'une villa sur un terrain fortement pentu qui m'est revenu avec des observations sur le mur de soutènement.
Pour avoir une surface praticable je suis obligé de faire un mur de soutènement à l'extérieur que je remblai pour créer une terrasse et éventuellement une piscine.
Le problème est que mon mur de soutènement a son extrémité fait 140 de haut et le PLU local(marseille) dit que ma terrasse ne doit pas dépasser 60cm au dessus du TN sinon je doit theoriquement la compter dans mon emprise au sol ce qui est impossible.
Ma question est : est ce que la terrasse dans ce cas de figure fait parti de mon calcul d'emprise au sol de mon bâtiment, ou est que je peux considérer le terrain crée par mon remblai comme un espace exterior meme avec un soutenemnt de 140?
Merci pour vos conseils

Par **delicatess**, le **01/11/2018 à 14:10**

Vous devez en tous points respecter les prescriptions figurant dans le règlement du

PLU.
Rapprochez-vous du service instructeur ou du maire pour obtenir une explication sur les aspects du règlement qui vous semblent confus. Cdlt.

Par **Theutu**, le **01/11/2018 à 14:30**

Merci !

Par **delicatess**, le **01/11/2018 à 14:54**

Une solution que vous pourriez envisager :
Concevoir une terrasse surbaissée avec des marches ou un escalier. Cela vous permettrait de respecter la hauteur de 60 cm entre le TN et le plancher de la terrasse.
+ meilleure intégration et moins de terrassement. Cdlt,

Par **Theutu**, le **01/11/2018 à 15:10**

j'avais effectivement commence a envisager cette solution.
mais d'un point purement réglementaire le sujet reste flou !
Merci pour votre aide!

Par **talcoat**, le **01/11/2018 à 17:55**

Bonjour,
Le critère altimétrique fixé à 0,60m est jugée trop rigide par la jurisprudence car il ne prend pas en compte la topographie du terrain.
Il en résulte que le caractère significatif ou non de la surélévation et donc sa prise en compte pour la notion d'emprise au sol doit s'apprécier au regard des caractéristiques particulières des constructions et leur terrain d'assiette.
D'autre part, il faut faire attention car dans certains cas les escaliers de desserte peuvent être comptés dans ES.

Par **delicatess**, le **01/11/2018 à 22:06**

Les règles de construction énoncées au PIU sont généralement plus restrictives que les dispositions du C. de l'urbanisme.
Si l'emprise au sol de votre terrasse excède 20m² à l'extérieur des murs de soutènement on vous demandera de déposer une demande de permis de construire.
Cdlt,