



Déclaration préalable abri de jardin - COS ou emprise au sol ?

Par **finou18**, le 20/10/2015 à 17:15

Bonjour,
Nous sommes propriétaire d'un terrain de 700 m² où nous avons fait construire une maison de 128 m² habitables en 2011 dans un lotissement privé.
Aujourd'hui nous souhaitons installer au fond du jardin un abri en bois d'une surface de 15m². Or, la mairie nous a dit qu'il était impossible pour nous de l'envisager sachant que le COS avait été atteint. Ce que j'ai du mal à comprendre, puisque le COS a été supprimé depuis le vote de la loi ALUR en mars 2014. Par contre, le PLU indique un coefficient d'emprise au sol de 0,20 alors que le SHON qui nous a été indiqué à l'époque de l'achat du terrain était de 0,30. Je souhaitais savoir quel coefficient rentre dans le calcul pour une déclaration de travaux et si la mairie a raison de nous refuser l'installation de cet abri.
Je vous remercie pour votre réponse.
Cdlt.

Par **moisse**, le 21/10/2015 à 08:05

Bonjour,
Les autorisations sont instruites sous le régime applicable au jour de la demande.
Suite aux catastrophes naturelles, comme la tempête XYNTHIA, de nombreux terrains constructibles, y compris dans des lotissements, sont devenus inconstructibles.
Dans votre cas le POS n'existe plus, remplacé par un PLU.

Par **talcoat**, le 21/10/2015 à 19:06

Bonjour,
Désormais, le champ d'application des constructions nouvelles impose une combinaison cumulative de deux critères: celui de la surface mais aussi celui de l'emprise au sol.
Cordialement

Par **finou18**, le **21/10/2015** à **19:32**

bonsoir, merci pour votre réponse. Okay donc en gros on ne peut plus tenir compte du SHON initial même si il y a un résiduel ?
Je trouve ça un peu dommage du coup on ne peut plus rien construire sur notre terrain.
Cdlt.

Par **talcoat**, le **22/10/2015** à **11:52**

Bonjour,
Aujourd'hui on parle de surface de plancher et d'emprise au sol.
Si vous ne pouvez plus construire: c'est que vous avez épuisé les droits attachés au terrain.
Cordialement

Par **finou18**, le **22/10/2015** à **17:45**

Bonsoir, c'est là où je ne comprends pas, j'avais un SHON de 212 m² à l'époque où j'ai acheté le terrain, si j'applique le coefficient d'emprise au sol de 0.20 j'ai une emprise au sol supérieure ce qui n'est pas très logique. Pour moi il me reste encore 70 m² de SHON non utilisé. Le fait que cette nouvelle loi remette en cause les droits que l'on avait acquis à l'achat du terrain je ne trouve pas ça normal.

Par **talcoat**, le **23/10/2015** à **11:12**

Bonjour,
Dans une commune sous PLU, le régime du COS est abandonnée au profit d'autres règles telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation des constructions par rapport aux limites séparative, marges de recul...
Il faut demander au service de l'urbanisme d'expliquer son calcul en fonction du règlement de zone du PLU.
Cordialement

Par **finou18**, le **23/10/2015** à **16:59**

Je vous remercie pour votre réponse et votre conseil.
cdlt.