



Emprise au sol et nouvelle loi

Par **Loe83**, le **15/04/2015** à **12:32**

Bonjour, je suis propriétaire d'un terrain de 1000 m² dans un lotissement. Le règlement du lotissement indique que l'emprise au sol ne doit pas excéder 20% de notre terrain soit 200 m². Nous avons déjà une maison de plein pied avec garage de 123m² habitable qui compte pour 145m² d'emprise au sol (avec le calcul des murs je suppose et du porche devant?), une terrasse non couverte de 44m² et une cabane de jardin de 10m² donc nous atteignons les 200m² d'emprise au sol. Nous voudrions agrandir un peu notre cabanon et faire une piscine creusée mais à l'urbanisme on nous refuse toute modification. N'y a-t'il pas une nouvelle loi sur l'emprise au sol qui nous permettrait maintenant de faire ces travaux? De plus le règlement du lotissement sera caduque dans 2 ans dans ce cas l'emprise au sol noté dedans ne sera plus valable? Merci pour les réponses que vous pourrez m'apporter. Cordialement

Par **aguesseau**, le **15/04/2015** à **13:47**

bjr, quel est le motif du refus du service d'urbanisme et sur quelles règles du PLU s'appuie l'urbanisme pour motiver ce refus ?

Par **Loe83**, le **15/04/2015** à **15:49**

Bonjour, la personne responsable de l'urbanisme qui nous a reçu a été très rapide et n'a pas donné de vraies explications, le motif du refus est que notre emprise au sol ne doit pas dépasser 20% du terrain et que nous avons atteint le plafond et la règle je suppose qu'elle est liée au règlement de notre lotissement... Impossible d'avoir plus d'explications, nous avons été

vite raccompagné! Où puis-je trouvé le PLU dont dépend mon terrain? Est-ce le PLU qui impose les 20% dans le règlement de mon lotissement? Je pensais que le COS avait disparu et que la loi avait changé l'année dernière et permettait un peu plus de souplesse sur l'emprise au sol, je suis perdue!!Cdt

Par **moisse**, le **15/04/2015 à 18:48**

Hélas vous avez signé un contrat, en l'espèce le règlement du lotissement.
Ses dispositions s'imposent donc à vous.
Je suis un peu surpris du décompte au m2 près de la terrasse ainsi que de l'abri de jardin, mais ce soir je ne peux pas trop chercher.

Par **Loe83**, le **16/04/2015 à 09:42**

Merci pour vos réponses. Le règlement du lotissement aura 10 ans début 2017 et aucun des propriétaires en faisant parti ne veut le résigner, il sera donc caduque. Puis-je espérer avoir le droit de faire mes travaux après cette date là ou une autre loi peut m'en empêcher? Cdt

Par **Tisuisse**, le **16/04/2015 à 11:01**

Bonjour,
Après cette date, c'est le PLU qui s'appliquera.

Par **talcoat**, le **16/04/2015 à 11:25**

Bonjour,
Il faut bien distinguer les contraintes découlant du PLU et celles du règlement du lotissement.
Ces dernières étant par principe égales ou plus strictes que celles du PLU.
Avec l'application de la loi ALUR les mesures édictées dans le règlement du lotissement tomberont d'elles-mêmes au terme des dix ans (sans possibilité pour les colotis de prorogation).
Il faudra donc voir, au terme de ces dix ans, quel sera le règlement du PLU pour la zone (s'il est plus favorable ou non qu'aujourd'hui) et plus particulièrement le CES coefficient d'emprise au sol, le COS ayant effectivement aujourd'hui disparu.
Le PLU est consultable en mairie ou à la DDTM, mais il faut commencer par bien lire les prescriptions du règlement du lotissement, car encore une fois, si elles sont plus restrictives: elles s'imposent au PLU.
Cordialement

Par **Loe83**, le **16/04/2015 à 14:46**

Très bien merci beaucoup je vais donc me renseigner sur le PLU. Dernière question : est-ce normal que ma terrasse non couverte (contre notre maison de plain pied) décompte tous ses mètres carré de mon emprise au sol sachant que mon terrain est en pente et donc que la

terrasse est à ras du sol d'un coté et à 50 cm de l'autre? Cordialement

Par **talcoat**, le **16/04/2015** à **15:15**

Bonjour,
Une terrasse de plain pied ou n'ayant pas de surélévation significative, ni fondations profondes, ne constitue pas d'emprise au sol des lors qu'aucun élément ne dépasse le niveau du sol.
A contrario la surface de plancher est comprise dans le CES.
Tout est dans l'appréciation de la notion de surélévation "significative".
Cordialement

Par **talcoat**, le **16/04/2015** à **15:23**

En complément la surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des façades.

Par **talcoat**, le **16/04/2015** à **16:15**

Bonjour,
Notion de surélévation:
Une réponse ministérielle à cette question précise qu'une surélévation de 0,60 m ...ne constitue pas une surface de plancher.
Cordialement

Par **Loe83**, le **16/04/2015** à **16:38**

Merci pour cette précision mais la surface de plancher n'est pas la même chose que l'emprise au sol n'est-ce pas? Ma terrasse est donc bien en dessous des 0,60 m mais l'urbanisme continue de me dire que sa totalité compte dans l'emprise au sol je ne sais plus à qui m'adresser. Cordialement

Par **talcoat**, le **16/04/2015** à **21:43**

Bonjour,
Il faut faire valoir la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions "les terrasses qui ne présentent pas de surélévation significative par rapport au terrain, ne sont pas constitutives d'emprise au sol, sous réserve qu'elles ne présentent pas par ailleurs des fondations profondes".
Cordialement

Par **Loe83**, le **17/04/2015** à **08:48**

Merci je vais donc retourner à l'urbanisme avec cette info supplémentaire mais ce n'est pas gagné, de grandes chances qu'on se fasse jeter même avant qu'ils n'ouvrent notre dossier pour vérifier...

Par **Loe83**, le **17/04/2015 à 09:15**

Par "fondations profondes" on entend quoi? Le tour de notre terrasse a de petites fondations de 40-50 cm de profondeur qui n'ont rien à voir avec celles de la maison, la dalle en béton est coulée directement sur la terre. Cordialement.

Par **talcoat**, le **17/04/2015 à 18:43**

Bonjour,
Pour les calculs: l'emprise au sol est "la projection verticale du volume de la construction, tous débordés et surplombs inclus".
L'emprise au sol avec la surface de plancher permet de savoir à quelle formalité d'urbanisme est soumis le projet... permis de construire, DP et si le projet nécessite le recours obligatoire à un architecte; elle ne se substitue pas à l'emprise au sol habituellement utilisée dans les règlements d'urbanisme.
Cordialement

Par **Tisuisse**, le **18/04/2015 à 09:39**

Bonjour,
Je rappelle que les lotissements, contrairement aux copropriétés, ont une durée de 10 ans seulement à compter de la date d'achat, chez le notaire, du dernier lot. Ce délai de 10 ans peut être prorogé mais sur la seule demande expresse et unanime des co-lotis et avant l'expiration de ce délai de 10 ans, faute de quoi, le règlement du lotissement devient caduc et on tombe dans la réglementation générale habituelle du droit de propriété individuelle (art. L 442-9 du Code de l'Urbanisme) et les voiries du lotissement deviennent automatiquement des voiries publiques appartenant à la commune.
Donc, passé ces 10 ans : exit le règlement de lotissement.

Par **talcoat**, le **18/04/2015 à 11:01**

Bonjour,
Cher administrateur de Suisse, vous avez une approche singulière du code de l'urbanisme, et encore une fois, vous prétendez de façon erronée que la caducité du règlement du lotissement entraîne l'incorporation des voies du lotissement dans le domaine public communal: balivernes...
Cordialement