



Emprise au sol, le toit en fait-il partie?

Par **plu78**, le **31/10/2016** à **09:49**

Bonjour,
Le long d'une limite de propriété, il existe une zone non constructible de 4m de large (parallèle à la limite de propriété) Mentionnée dans le permis de construire.
Les murs de la construction sont effectivement à 4 m, mais le toit débord de 60cm de la facade. La gouttière est donc à 3.40m de la limite de propriété et empiète de 60cm dans la zone non constructible.
Est ce que le toit est à prendre en compte ou pas?
merci

Par **Visiteur**, le **31/10/2016** à **10:11**

Bonjour,
Le toit n'en fait plus partie, sauf s'il est relié au sol...
L'emprise au sol se calcul désormais au nu extérieur des murs, sans prendre en compte les débords

Par **morobar**, le **31/10/2016** à **10:14**

Bonjour,
Pour le moment, car cela change parfois, l'emprise au sol concerne la projection des murs sans tenir compte des débords.
Mais il faut être un vrai spécialiste des PLU, selon qu'ils sont ou non antérieurs au 01/01/2016

Par **plu78**, le **31/10/2016** à **10:25**

Je viens de regarder le PLU, il n'y a rien de précisé, mais le plu est antérieur au 01/01/2016,

cela veut il dire qu'il faut tenir compte des débords?

Par **talcoat**, le **31/10/2016 à 11:10**

Bonjour,
Le PLU n'a rien à voir dans le mode de calcul de l'emprise au sol...
La question posée ne concerne pas d'ailleurs l'emprise au sol (les débords de toit n'étant d'ailleurs pas concernés dans le calcul, sauf s'ils sont soutenus par des poteaux).
C'est une question de prospect: distance de la construction et la limite de propriété.
Cordialement

Par **talcoat**, le **31/10/2016 à 15:14**

Pour compléter, il doit s'agir d'un contrat de cour commune avec le voisin.
Il faut donc connaître la rédaction de l'acte de propriété pour définir les contraintes car elles peuvent contenir des obligations de distance (en tout points de la construction) de hauteur, voir de surplomb.

Par **morobar**, le **01/11/2016 à 08:39**

[citation]Le PLU n'a rien à voir dans le mode de calcul de l'emprise au sol... [/citation]
C'est vrai géométriquement parlant.
Mais j'avais lu un petit truc que je soumetts à votre sagacité ici:
<https://blog-ducourau-avocats-urbanisme.com/2016/05/03/coefficient-demprise-au-sol-ou-non-dans-les-plu-approuves-avant-le-1er-janvier-2016/>
Dont extrait:
Autrement dit, l'article R. 151-39 a-t-il pour effet de faire revivre, à compter du 1er janvier 2016, les CES maximum inscrits dans les PLU ante ALUR et ante re-codification du Code de l'urbanisme ?
À cette double formulation, une réponse unique : « Non »
Par l'effet de la loi ALUR et des articles « législatifs » du Code de l'urbanisme fixant la liste des prescriptions d'urbanisme pouvant être imposées par un règlement de PLU, les CES maximum inscrits dans les PLU existant au 1er janvier 2016 sont inopposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.
L'article R. 151-39 n'est donc pas « interprétatif ».
Par contre, compte tenu de ses termes, les PLU nouveaux ou révisés depuis le 1er janvier 2016 peuvent et pourront intégrer des CES maximum à côté de CES minimum.

Par **talcoat**, le **01/11/2016 à 11:59**

Pour reformuler : "le PLU n'a rien à voir dans le mode de calcul..." il faut comprendre **c'est le code de l'urbanisme dans son article R420-1 qui définit l'emprise au sol dont le PLU fait application.**
Pour le reste qui n'apporte rien à la question, il n'est pas certain que tout le monde comprenne les propos de l'excellent Ducourau.
Cordialement