



Dépassement de cos > 2 permis de construire?

Par Visiteur

Bonjour. Je souhaite réaliser une extension sur ma maison de 1980. Actuellement SHON= 116m² et le COS me permet 160m². Le plu précise « Pour les unités foncières supportant déjà une habitation individuelle, il est accordé un droit de 25 m² au-delà de la surface hors oeuvre nette existante lorsque le C.O.S. est déjà atteint ou dépassé, droit utilisable une seule fois et à partir d'un délai de cinq ans après la délivrance du permis de construire initial du bâtiment. Ce droit ne peut être utilisé que pour les créations de surfaces supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, et ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. » Je pourrais en théorie bénéficier de 25m² supplémentaires portant la SHON totale à 185m². (La mairie est restée très évasive sur la justification de l'amélioration des conditions d'habitabilité !) Le projet reviendrait donc à 44m² au sol et 25m² au 1er étage. La mairie ne veut pas accepter le dépôt d'un permis pour la totalité et me conseille de faire l'opération en 2 fois ! Puis-je déposer les 2 permis en même temps : 1 pour les 44m² pour arriver au maximum du COS et 1 pour les 25m² de dépassement consenti ? L'idée est de ne pas devoir démarrer les travaux de la 1ere partie sans être certain que la 2eme sera accordée. Merci

Par Visiteur

Chère madame,

Le projet reviendrait donc à 44m² au sol et 25m² au 1er étage. La mairie ne veut pas accepter le dépôt d'un permis pour la totalité et me conseille de faire l'opération en 2 fois ! Puis-je déposer les 2 permis en même temps : 1 pour les 44m² pour arriver au maximum du COS et 1 pour les 25m² de dépassement consenti ?

Il est assez logique que la municipalité refuse le projet déposé en "une seule et unique fois". En effet, pour pouvoir avoir droit à 25m² supplémentaire de SHON, le COS de la construction existante doit être atteint ou dépassé.

Or, en l'état actuel des choses, votre COS, n'est pas atteint. Vous n'avez donc pas le droit de "lorgner" sur les 25m² supplémentaire puisque la condition n'est pas remplie.

Théoriquement donc, si vous déposez un premier permis portant votre construction à 160m², que ce faisant, votre COS est atteint, et que par la suite, vous déposez une nouvelle demande, alors cette demande bénéficiera des 25m² supplémentaire.

Je ne peux pas vous garantir l'obtention du permis mais en tout cas au regard de votre PLU, sur ce point précis de droit, il n'y a aucune raison pour qu'on vous le refuse.

Très cordialement.

Par Visiteur

OK, merci pour cette précision.

Puisqu'il faut le faire en 2 étapes, une fois le premier permis obtenu, faut-il avoir démarré ou même terminé ces 44m² pour déposer le 2eme permis des 25m²? Finalement, les 160m² sont bien atteints, sur le papier certes!

Par Visiteur

Chère madame,

Puisqu'il faut le faire en 2 étapes, une fois le premier permis obtenu, faut-il avoir démarré ou même terminé ces 44m² pour déposer le 2eme permis des 25m²?

Théoriquement, vous pouvez effectivement les demander coups sur coups mais la mairie peut toujours poser problème dans la mesure où tant que le PV de conformité n'est pas intervenue, vous n'avez pas réellement "les 160m²".

Bref, tout dépend du côté "pointilleux" ou non de votre municipalité.

Très cordialement.