



## Refus permis sur cos diminué

Par **sylvieapuce**, le **29/06/2013** à **09:52**

Bonjour,

Lors de l'achat de mon terrain sur la commune de St Cyr sur Loire 37540, en décembre 1998 le COS était de 40%. Depuis il est passé à 30% .actuellement ma maison occupe les 30% autorisés et la mairie me refuse toute extension (projet pour une chambre + bureau +salle de bain ) . Est-il possible de se défendre sur la date d'acquisition qui permettait les 40% sinon à quoi bon se renseigner sur un Cos si celui-ci peut être diminué?

Merci de votre réponse.

Par **amajuris**, le **29/06/2013** à **10:11**

bjr,

les règles d'urbanismes peuvent changer dans une commune.

certain ont acheté un terrain constructible et au moment de construire le terrain était devenu inconstructible.

mais heureusement c'est souvent l'inverse.

ce qui compte c'est la règle applicable au moment de votre demande donc avec un cos de 30%.

CDT

Par **trichat**, le **29/06/2013** à **12:28**

Bonjour,

La mise en oeuvre des règles d'urbanisme ne sont pas toujours très simples.

Amatjuris a raison en rappelant que les mesures applicables sont celles prévues au PLU (ou POS) en cours de validité et non celles au jour de l'acquisition du terrain.

Toutefois, la loi du 20 mars 2012, même si elle a été abrogée dès le 25 juillet 2012, a modifié certaines règles applicables au COS, reste applicable jusqu'au 1er janvier 2016. Mais sous réserve que le conseil municipal de votre commune n'ait pas pris une délibération inverse.

Je vous joins un lien d'un site traitant des problèmes d'urbanisme (un des meilleurs que je connaisse) qui explique en détail ces notions de COS, surfaces de plancher qui ont remplacé les SHOB et les SHON.

Cela peut vous intéresser si vous ne créez pas de surfaces habitables nouvelles, mais réaménagez votre habitation.

Cordialement.

<http://www.urbinfos.com/reglementation/construire-30-plus-surface-terrain-reforme-cos-coefficient-occupation-sols.html>