



compatibilité Cos et veranda

Par **guyfox**, le **22/01/2020** à **20:32**

Bonjour,

Je me permets de vous interroger car au vu des éléments de réponse que vous apportez aux questions posées, j'espère que vous pourrez m'éclairer. En effet, j'ai un projet d'une veranda de 23m2. Je me suis renseigné à la Mairie et il m'a été répondu que mon projet ne pouvait pas se faire car le COS ne le permet pas. Je précise que mon permis de construire date de 2011. Je crois avoir compris que la loi ALLUR à supprimer le COS. Comment puis-je faire pour réaliser tout de même mon projet. Quel risque j'encoure si je le fais sans prendre en compte les observations de la Mairie. Pour conclure est-il possible de contourner cet obstacle ? Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Cordialement,

Par **goofyto8**, le **22/01/2020** à **20:43**

bonsoir,

[quote]

Je crois avoir compris que la loi ALLUR à supprimer le COS.

[/quote]

oui le COS ne doit plus exister dans les règlements d'urbanisme.

Si votre véranda résulte d'une demande de permis avant la suppression du COS, vous devez,

obligatoirement refaire une demande de permis , en vous informant, au préalable, pour savoir si votre commune a bien intégré la suppression du COS dans son règlement d'urbanisme ou si cette suppression est encore à l'étude.

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **22:44**

Bonjour,

Il faut se méfier des informations données oralement. Elles sont plus ou moins fiables selon les compétences de la personne qui se croit autorisé à les donner. Cela dit, la réponse que vous avez reçue est peut-être exacte malgré l'emploi à tort du terme COS. Car la suppression des COS n'a pas interdit d'insérer dans les PLU des règles d'emprise au sol. Il peut y avoir de plus des règles d'implantation qui restreignent la possibilité de construire. Il faut consulter le PLU. Il est aussi possible de demander un CU opérationnel.

La surface au sol de la véranda projetée étant supérieure à 20 m², vous devrez déposer une demande de permis de construire. Si cette surface ne dépasse pas 20 m², une déclaration préalable suffira.

Par **morobar**, le **23/01/2020** à **09:02**

Bjr, et pour compléter la demande:

[quote]

Quel risque j'encoure si je le fais sans prendre en compte les observations de la Mairie.

[/quote]

* PV et 1200 à 6000 euro puis en cas de persistance à continuer les travaux 75000 euro

* démolition à vos frais.

Par **Bibi_retour**, le **23/01/2020** à **09:22**

Bonjour,

Il existe quelques rares communes, Maisons Laffitte ou Le Vésinet par exemple, qui ont la possibilité d'intégrer un outil permettant de limiter la surface de plancher. Ca ne s'appelle pas un COS mais c'est exactement le même principe. Il est posé par l'article 74 de la loi ALUR.

Est-ce votre cas ?

Sinon, comme le précise Nihilscio il est possible qu'il y ait eu incompréhension et que l'on vous a renseigné sur le CES, coefficient d'emprise au sol.

Par contre, une véranda constituant une extension d'une construction, sa création d'une surface d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, en zone U d'un PLU, nécessite une DP et non un PC (art. R.421-17 du code de l'urbanisme).

Par morobar, le **23/01/2020** à **09:41**

[quote]

nécessite une DP et non un PC (art. R.421-17 du code de l'urbanisme).

[/quote]

Attgention toutefois à la surface nouvelle de la construction et au recours obligatoire à l'architecte si elle dépasse 150 m²

Ce qui avec une extension de 25m² est une hypothèse à vérifier.