



## Lotissement, COS résiduel et agrandissement

Par **AQuoiBon**, le 21/01/2011 à 11:23

Bonjour,

Voilà ma situation. J'ai acheté il y a 10 ans, une maison de 100m<sup>2</sup> (construite en 1985) sur un terrain de 900m<sup>2</sup>. Il m'a été communiqué lors de l'achat qu'il y avait un COS résiduel de 45m<sup>2</sup> (cela n'est cependant pas mentionné dans l'acte de vente). Ce terrain fait (faisait) partie d'un lotissement créé en 1985. Souhaitant aujourd'hui agrandir la maison je me suis rendu en mairie de manière à avoir des renseignements sur la surface exacte, les contraintes que je devais respecter, etc ... Mon premier étonnement a été que la personne n'a pas réellement pu me répondre, me disant qu'elle devait faire des recherches dans les archives. Je pensais qu'avec la connaissance de COS cela suffisait. Lorsque j'ai mentionné cela, la personne de l'urbanisme m'a dit qu'elle pensait que mon terrain se trouvait dans une zone dont le COS était de 0.08. Ce qui aurait pour effet que la maison serait déjà en dépassement de surface ...

Avant de retourner voir cette personne pour de plus amples renseignements je souhaiterais avoir un peu plus d'infos ou de pistes ou de conseils si possible.

Comment est-il possible qu'un lotissement ait été fait avec un COS de 0.08? De plus ce lotissement se trouve à proximité du centre ville (5 à 10 mn à pied). Et les parcelles sont de petites tailles (entre 500 et 1500m<sup>2</sup>). L'application d'un COS à 0.08 aurait pour conséquences que les maisons seraient très petites, ce qui n'est pas le cas.

Il est mentionné dans mon acte de vente que ce terrain fait partie du lotissement (même si je l'ai acheté 15 ans après sa création) et même si un arrêté municipal mentionne le fait que les parties communes (voies, espaces verts) sont maintenant communales. Cela peut-il avoir un effet sur le COS/surface constructible?

Voyez-vous une autre explication possible pour ce changement de COS/surface constructible?

Mon dernier point, mon voisin le plus proche a fait agrandir sa maison récemment, de manière évidente cette maison dépasse largement la surface constructible obtenue en utilisant un COS de 0.08. Il a eu un permis, les choses ont été faites dans les règles.

Merci de vos infos, conseils, suggestions,

Par **Isabelle FORICHON**, le 21/01/2011 à 16:56

Bonjour,

Si je calcule bien le lotissement à 25 ans, ça fait un bail!

Il y a 10 ans on vous a dit (pas écrit) que le pos permettait un agrandissement....en 10 ans le POS et donc le COS ont pu changer...

demandez à votre voisin quel était le COS lorsqu'il a agrandi, si ne souhaitez pas vous renseigner vous pouvez consulter l'actuel POS (donc COS) en mairie

Un COS à 0.08 me paraît très étonnant! n'a t'elle pas confondu avec 0.8?? Depuis que je travaille j'ai croisé des COS à 0.2 au pire jusqu'à 0.8 au mieux...

Par **AQuoiBon**, le **21/01/2011** à **17:02**

Merci de votre réponse. Effectivement le lotissement a aujourd'hui 25 ans. Je vais contacter mon voisin afin de connaître le COS qui lui a été communiqué.

Cependant, afin d'avoir les idées un peu plus claires, n'y a-t-il pas des règles de construction (surface constructibles) qui seraient spécifiques aux lotissements? C'est à dire, n'est-il pas possible que lorsque le lotissement est construit, un certain COS soit appliqué et qu'au bout d'un certain temps ces règles ne s'appliquent plus et le POS "commun" soit alors utilisé?

Merci encore,