

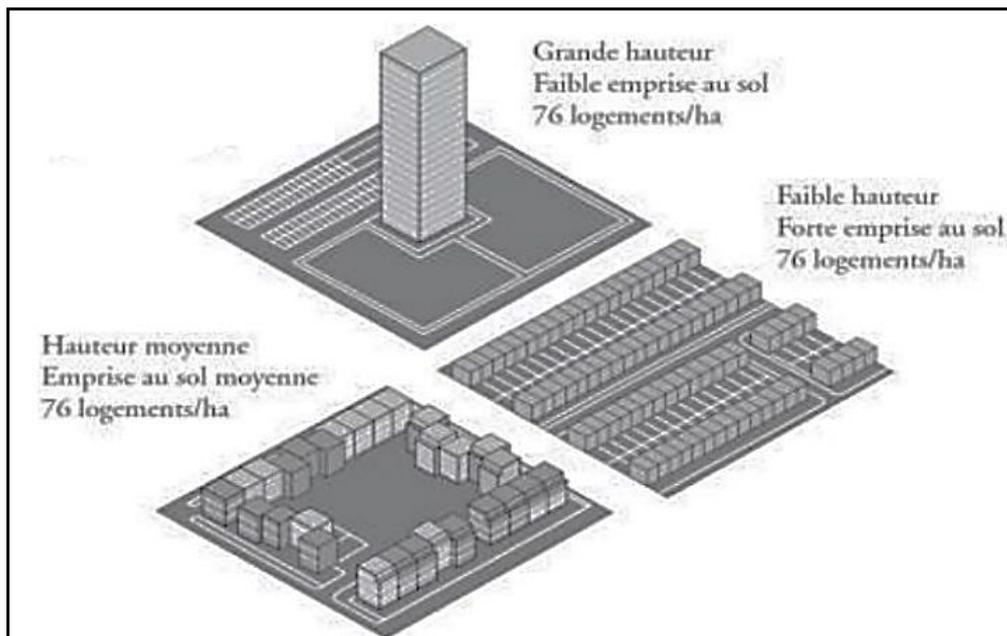
TD d'urbanisme conçus par monsieur BENALIA F.

Docteur de l'Université François Rabelais de Tours -France- Enseignant à l'USTHB.

### TD (9) Urbanisme. L1.

#### Le coefficient d'occupation des sols (COS) et le coefficient d'emprise au sol (CES)

La notion de densité a toujours été centrale dans la pratique de la ville, elle joue un rôle important dans de nombreuses réglementations d'urbanisme, en particulier dans celles qui concernent les instruments d'aménagement et d'urbanisme. Parmi les règles d'urbanisme gouvernant l'espace urbain : **le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'emprise au sol (CES), qui sont des rapports permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol en urbanisme.**



**1. Le COS :** le coefficient d'occupation des sols est obtenu en divisant la superficie de plancher d'une construction (*La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits*) par la superficie de son terrain récepteur.

$$COS = \frac{\text{Superficie de plancher d'une construction}}{\text{Superficie de son terrain récepteur}}$$

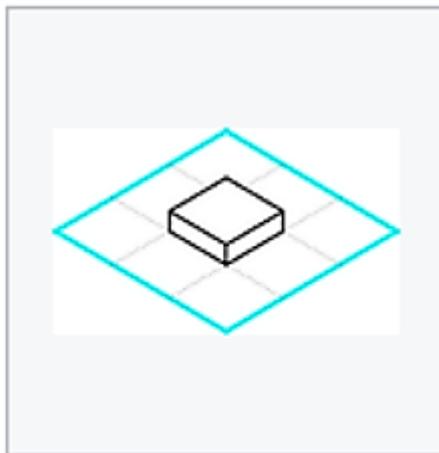
Le COS représente la surface administrative autorisée, qui permet de définir la surface de plancher constructible. **Un terrain bénéficiant d'un COS important permettant de construire une surface de plancher élevée.**

**2. Le CES :** le coefficient d'emprise au sol (CES) est obtenu en divisant la quantité de sol occupée par une construction par la taille de la parcelle qu'il occupe. Ainsi, un CES est compris entre 0 et 1. Il est parfois exprimé sous forme de pourcentage.

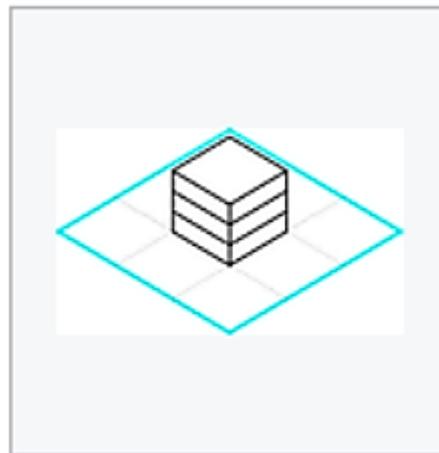
$$CES = \frac{\text{Quantité de sol occupée par une construction}}{\text{Taille de la parcelle qu'il occupe}}$$

**Le CES est une manière de restreindre le bétonnage totale d'une parcelle,** et contraindre la construction à une surface faible, il est établi pour conserver notamment des espaces verts.

**Exemples :**



Parcelle avec un CES de 0,11 et un COS de 0,11



Parcelle avec un CES de 0,11 et un COS de 0,33

- Comment calculer la Surface de plancher maximale autorisée sur votre terrain ?

Simplement **en multipliant le COS par la surface du terrain.**

Par exemple : Vous possédez un terrain de 3000m<sup>2</sup>. Le COS de la zone est de 0.15 ou 15%. En multipliant la surface de votre terrain par ce coefficient, vous obtenez la Surface de plancher maximale que vous êtes autorisé à construire sur ce terrain. Ici : 3000 x 0.15 = 450m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

- Comment calculer la surface maximale d'emprise au sol (CES) de votre future construction ?

Simplement **en multipliant le CES par la surface du terrain.**

Reprenons l'exemple précédent : Terrain de 3000m<sup>2</sup>. 450m<sup>2</sup> de Surface de plancher maximale.

Avec un CES de 0.10 ou 10%, l'emprise au sol possible est de  $3000 \times 0.10 = 300\text{m}^2$ .

**Attention :**

Vous n'aurez donc pas la possibilité de construire les 450m<sup>2</sup> de Surface de plancher autorisés de plain-pied puisque, dans ce cas-là, vous dépasseriez l'emprise maximale au sol. Il vous faudra donc prévoir au moins un étage.