

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Commune de **LANGATTE**

Règlement

Publication : 20/01/01987

Approbation : 11/03/1988

Approbation de la modification par D.C.M. du 06/07/1990

Mise à jour par arrêté du maire du 29/06/1996

Approbation de la modification par D.C.M. du 09/05/1997

Approbation de la modification par D.C.M. du 03/02/2004

Date de référence : février 2004

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LANGATTE délimité sur le plan n°1 à l'échelle de 1/5000° par tiret entrecoupé de croix.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R111.2, R111.3, R111.4, R111.14, R111.14.2, R111.15 et R111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.
2. S'ajoute aux règles du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « servitudes » et récapitulées dans les annexes du P.O.S.
3. Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques à titre d'information :
 - Les périmètres provisoires ou définitifs de zones d'aménagement différé,
 - Les Zones d'Aménagement Concerté.
4. En cas de divergences entre le règlement du P.O.S. et le règlement du lotissement ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols est entièrement divisé en zones urbaines et zones naturelles.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone U

Il s'agit d'une zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitation ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

2. Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone INA A

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

- La zone I NA B

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à recevoir tous les équipements et installations afférentes aux activités de loisir et de tourisme.

- La zone II NA

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

- La zone NC

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

- La zone ND

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation écologique, de risques ou de nuisances.

En règle générale, les constructions sont interdites.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérer sur un plan par petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 :

Aucune construction ou clôture fixe, ne pourra être implantée à moins de 4 mètres des cours d'eau, fossés publics ou privés.

Article 6 :

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique de 3^{ème} catégorie (63 kV), une déclaration doit être faite auprès du représentant local.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Caractère de la zone

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées le plus souvent en ordre continu.

Le secteur Ux est plus particulièrement réservé à l'accueil d'activités.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 : Occupation et utilisations du sol admises

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances, sauf dans le secteur Ux,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III. Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :

- de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m²
- d'artisanat, industriel et les installations classées à conditions :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs ...).
2. Dans le secteur U_x les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 3. Dans le secteur U_i, les constructions visées au II et III du présent article, à condition que les locaux soient construits au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Article U 2 : Occupation et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 : Accès et voirie

I. Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de déserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique ; notamment lorsqu'un terrain peut-être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces vois qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

I. Eaux

Toute habitation ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute habitation ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III. Electricité, téléphone et télédistribution

Les nouvelles installations de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article U 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

Article U 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction principale doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Dans les parties construites en ordre continu :

1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Au delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que se retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur absolue est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

B. Dans le reste de la zone :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie de l'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article U 9 : Emprise au sol

Néant

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur Maximale de toute construction projetée est fixée à :
 - 10 mètres pour les constructions d'activités dans le secteur Ux,
 - 6 mètres y compris les habitations autorisées en zone Ux.
2. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, supérieur à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Les règles de hauteur s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article U 11 : Aspect extérieur

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article U 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées.

Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Article U 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE I NAA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article I NAA 1 : Occupation et utilisation du sol admises

I. Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Dans le secteur I NAAa : les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances au coup par coup.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III. Sont admises sous condition :

1. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances, sauf dans le secteur Ux,
- hôtelier,
- d'équipement collectif non visées à l'alinéa II.2. ci-dessus,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement.

à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 logements.

- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logement minimum exigé.

2. Les installations classées

A condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
- b) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs, ...).

3. Les installations et travaux divers suivants

- les affouillements et exhaussements des sols,

à condition : qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone

4. Les changements d'affectation des constructions existantes

A condition : qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article I NAA 2 : Occupation et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NAA 1.

Section II : Condition de l'occupation du sol

Article I NAA 3 : Accès et voirie

I. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II. Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique ; notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Article I NAA 4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I. Eaux

Toute habitation ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute habitation ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III. Electricité, téléphone et télédistribution

Le branchement partant de la ligne de distribution doit se faire en souterrain.

Article I NAA 5 : Caractérisation des terrains

Néant.

Article I NAA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

2. Dans le cas contraire, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'emprise publique.

Article I NAA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de ce bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Article I NAA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie de l'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article I NAA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Article I NAA 10 : Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.
2. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Article I NAA 11 : Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnements (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- Le volume et la toiture,
- Les matériaux, l'aspect et la couleur,
- Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- L'adaptation au sol.

Article I NAA 12 : Stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Article I NAA 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les délaissés doivent être plantés ou aménagés.

Section III : Possibilité maximales d'occupation du sol

Article I NAA 14 : Coefficient d'occupation des sols

La densité maximale de construction est de 12 logements à l'hectare.

Article I NAA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans Objet.

ZONE I NAB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat de loisirs et à des équipements collectifs liés à la pratique des activités de loisir.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article I NAB 1 : Occupations et utilisation du sol admises

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

A. Dans toute la zone

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les installations et travaux divers suivants : les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les constructions à usage d'équipement collectif
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

B. Dans le secteur INABa

1. Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux et de sports ouvertes au public uniquement.
2. Les constructions à usage d'habitation principale et à vocation de loisirs et leurs dépendances.

C. Dans les secteurs INABb et INABc

Les constructions à usage d'hôtel et de restaurant.

D. Dans le secteur INABd

Les installation et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouvertes uniquement au public

- les bâtiments destinés aux activités sportives et de loisirs ouverts au public.

E. Dans le secteur INABe

Les terrains de camping et de caravanning ouverts au public ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement.

F. Dans le secteur INABl

Les constructions d'habitations de loisirs (chalets).

III. Sont admises sous conditions

A. Dans toute la zone

1. Les installations classées à condition :

- a) Qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
- b) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)

2. Les installations et travaux divers suivants :

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

4. Les constructions d'habitations et leurs dépendances à conditions qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

B. Dans le secteur INABc

1. Les constructions à usage :

- d'habitation de loisirs et leurs dépendances,
- de bureau ou de services,
- de stationnement collectif pour embarcation de bateaux.

à condition :

- a) qu'elles soient compatibles avec la vocation de loisirs de la zone et nécessaire à son fonctionnement.
- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. Les terrains de camping et de caravanes peuvent être aménagés à condition que le terrain ait une superficie de 2 hectares.

Article I NAB 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

1. Est interdit le stationnement des caravanes isolées en dehors des terrains aménagés.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NAB 1.

Section II : Condition de l'occupation du sol

Article I NAB 3 : Accès et voirie

I. Voirie

1. les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Dans le secteur I NAB1 : les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 3,50 mètres d'emprise.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut-être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Article I NAB 4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutes les eaux pluviales de la zone devront se déverser dans « l'Etang des Femmes » et le « Petit Stock ».

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III. Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article I NAB 5 : Caractéristiques des terrains

Dans le secteur I NAB1 : pour être constructible, les terrains devront avoir une superficie de 100 m².

Article I NAB 6 : Implantation des constructions par rapport aux rapports aux voies et emprises publiques.

Sauf dispositions particulières inscrites au document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de :

- 10 m minimum de l'axe des voies dans le secteur de l'ancien Eden Lorrain,
- 5 m de l'emprise publique pour les autres terrains,

- 1 m de l'emprise publique dans le secteur I NABI.

Article I NAB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2.
 - a) Dans le secteur I NABI, il n'y a pas de distance minimum à respecter entre le bâtiment et la limite séparative.
 - b) Le Code Civil en ce qui concerne les ouvertures, devra être respecté.

Article I NAB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distante au minimum de 3 mètres.
2. Une seule construction à usage d'habitation sera autorisée par îlot de la propriété. Cette disposition ne s'applique pas dès lors que la superficie de cet îlot est supérieure à 3000 m².
3. Dans le secteur I NABI : les annexes ne sont pas concernées par la distance minimum entre les constructions.

Article I NAB 9 : Emprise au sol

1. Pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 6 ares, l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 120 m².
2. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 6 ares, l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 20 % de la surface du terrain sans pouvoir dépasser 200 m².
3. Dans le secteur I NABI : l'emprise au sol totale des constructions et de leurs extensions à édifier sur un même terrain ne pourra pas être supérieure à 70 m², sachant qu'aucune construction inférieure à 30 m² ne sera autorisée.
 - Pour les terrains dont la superficie est comprise entre 150 et 350 m², l'emprise au sol de la construction sera au maximum de 20 % sans pouvoir être inférieure à 30m².
 - Pour les terrains dont la superficie est comprise entre 350 et 400 m², l'emprise au sol de la construction est limitée à 70 m² sans pouvoir être inférieure à 30 m².
 - Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 450 m², il peut-être autorisé plusieurs constructions dont l'emprise au sol totale ne pourra être supérieure à 20 %

de la superficie du terrain sans excéder 70 m² par construction et sans être inférieure à 30 m².

- Dans le secteur I NABc et I NABd la limite de l'emprise au sol ne s'applique pas aux bâtiments destinés à recevoir du public.

Article I NAB 10 : Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
 - 4 m pour les constructions à vocation de loisirs,
 - 3 m pour les annexes,
 - 9 m pour les autres constructions,
 - 3,50 m pour les habitations de loisirs dans le secteur I NABl.
2. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
 - Dans le secteur I NABl : la hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article I NAB 11 : Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

1. Les enduits seront au point de vue aspect du type sable et chaux. Les revêtements en bois sont autorisés.
2. Les toits seront à deux pans et leur pente se situera entre 20 et 35°, la nouvelle toiture ne doit pas subir de rupture de pente.
Sont interdits les toits en terrasses pour les constructions individuelles.
3. Les couvertures devront avoir l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.
4. Les clôtures seront constituées par des haies végétales.
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Dans le secteur I NABI :

Les constructions seront du type « chalet » en bois ou en dur mais recouvertes à l'aide d'un bardage bois naturel.

Les chiens assis sont interdits, seules sont autorisées les fenêtres de toiture type « Velux ».

Les toitures seront à deux pans et recouvertes de tuiles ou de bardeaux d'asphalte.

Les clôtures seront doublées de haies vives de 1,50 mètres de hauteur maximum, elles pourront être doublées par un grillage.

Article I NAB 12 : Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- chalet de loisir	1 emplacement
- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1, 2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1, 4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	1, 5 emplacements
	+1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ²
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20m ²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
-maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de références sont des surfaces hors œuvre nettes.

Article I NAB 13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

1. Les espaces non construits doivent être aménagés ou plantés.

2. Chaque unité de propriété devra être plantée sur 10 % minimum de sa surface.

3. Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant, ce minimum sera porté à 50 %.

Section III : Possibilité maximales d'occupation du sol

Article I NAB 14 : Coefficient d'occupation des sols

1. Pour les constructions destinées à l'hôtellerie le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,5.
2. pour les constructions liées aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux et services, le coefficient d'occupation du sol sera de 0,3.
3. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments suivants :
 - sanitaires,
 - sportifs,
 - socioculturels,
 - équipements collectifs.

Article I NAB 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé dans la limite de 10 %.
Ce dépassement est assorti du versement de la participation prévue à l'article L332.1 du Code de l'Urbanisme (il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R332.1 à R332.14 du même Code).

ZONE II NA

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article II NA 1 : Occupation et utilisation du sol admises

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article II NA 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II NA 1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article II NA 3 : Accès et voirie

Néant.

Article II NA 4 : Desserte par les réseaux

Néant

Article II NA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

Article II NA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Article II NA 7 : Implantation des construction par rapport aux limites séparatives

A moins que l'extension ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de l'extension projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article II NA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vus sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article II NA 9 : Emprise au sol

Néant.

Article II NA 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article II NA 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Article II NA 12 : Stationnement

Néant.

Article II NA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

Section III : Possibilités maximales de l'occupation du sol**Article II NA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

Article II NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse du sol ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NC 1 : Occupation et utilisation du sol admises

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.
3. Les carrières.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III. Sont admises sous conditions

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (NA, NB).

2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricole.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelle et future (NA, NB).

4. Les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières et aux infrastructures.
5. Les installations et dépôts classés à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières.

Article NC 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article NC 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et Départementales inscrites au Schémas Routier Départemental.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article NC 3 : Accès et voirie

I. Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (privée ou publique) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II. Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Article NC 4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I. Eaux

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccord ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Article NC 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

Article NC 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction doit être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement.

Article NC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Article NC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

Article NC 9 : Emprise au sol

Néant.

Article NC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des bâtiments non habitables sera de 10 mètres au faîtage.

Pour les habitations, elle sera de 6 mètres pris à l'égout de la toiture.

Article NC 11 : Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Article NC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans Objet.

Section III : Possibilités maximales de l'occupation du sol

Article NC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Article NC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ND 1 : Occupation et utilisation du sol admises

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Sont admises

1. La transformation des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III. Sont admises sous conditions

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou l'exploitation de la forêt, des voies navigables, des plans d'eau ou de forages d'eau potable.
2. Dans le secteur NDa, les aménagements (pontons, embarcadères, etc....) liés aux activités nautiques.

Article ND 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 : Accès et voirie

Néant.

Article ND 4 : Desserte par les réseaux

Néant.

Article ND 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

Article ND 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Article ND 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article ND 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article ND 9 : Emprise au sol

Néant.

Article ND 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article ND 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Article ND 12 : Stationnement

Néant.

Article ND 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

Section III : Possibilités maximales de l'occupation du sol

Article ND 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Article ND 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le Plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayant droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande sous huit jours à la collectivité ou au Service Public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord à l'amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans un délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayant droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du P.O.S. instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existants sur le bien au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune. Le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

2. Définition des espaces boisés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés : les bois, forêts, parc à conserver, à protéger, ou à créer, qu'il soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L312.1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret du Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parc situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sol a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions de livres I et II du Code Forestier,
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963,
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L130.6.

3. Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La Surface Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Oeuvre Brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement de véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logements, les surfaces de planchers affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

1. Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.
2. Le Coefficient d'Occupation du Sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332.15 et R332.16. la surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L111.5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R123.18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

3. Le Coefficient d'Occupation du Sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du Plan

d'Occupation du Sol et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R122.2.

4. Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R123.21 (2°).
5. Le règlement peut désigner des zones ou partie de zone où le Coefficient d'Occupation du Sol pourra être dépassé en application des articles L123.1 et L332.1. le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

4. Définitions utiles

a) Les caravanes isolées

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443.1 et R443.5 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables au transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou modules, les maisons mobiles, les bungalows et les châles démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421.1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de caravanes

Les terrains aménagés pour recevoir ces caravanes, sont soumis à autorisation (R443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

c) Les terrains de camping

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir plus de 6 abris et 20 campeurs (R443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

d) Les parcs résidentiels de loisirs

Ces parcs fonctionnent sur le fondement d'une autorisation d'aménager (R444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Le seuil de 25 habitations légères déclenche les obligations d'implantation dans un terrain spécialement affecté à cet usage et de réalisation par l'aménagement d'installations communes dans des conditions définies par Arrêté.

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

e) Les installations et travaux divers

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Ils ne doivent pas excéder plus de cent mètres carrés et leur profondeur ou leur hauteur dépasser deux mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que de travaux de remblai au de déblai nécessaire à la réalisation d'une voie privée.