

SOMMAIRE

SECTION 1 : MODALITÉS D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU RÈGLEMENT DE ZONE	2
SECTION II : MODALITÉS D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES RÈGLEMENTS DE ZONES.....	3
<i>ARTICLES 1 & 2 CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</i>	<i>3</i>
<i>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 13 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS.....</i>	<i>10</i>
<i>ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>10</i>
SECTION III – RAPPEL D'OBLIGATION	10
SECTION IV - DÉFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES.....	11
EMPRISE AU SOL	11
ÎLOT DE PROPRIÉTÉ (ENCORE DIT UNITÉ FONCIÈRE).....	11
OPÉRATION GROUPÉE	11
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	11
SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE	11

a) Extension des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U.

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe a) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

Dans les cas susvisés, le coefficient d'occupation des sols résulte de l'application des prescriptions des articles 3 à 13 du règlement de zone concerné.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à rappeler par exemple). Il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "caractère de la zone" concernée.

b) Reconstruction de bâtiments sinistrés

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors oeuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 2, être autorisée dans la limite de celle existante avant le sinistre et il n'y a pas de versement de participation en cas de dépassement du C.O.S.

Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non-conformité des immeubles avec ces règles.

c) Lotissements approuvés et îlots remembrés à la suite de dommages de guerre

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du P.L.U. lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U. (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

SECTION II : MODALITÉS D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES RÈGLEMENTS DE ZONES

ARTICLES 1 & 2 CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A) ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie,
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public,
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants,
- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

B) AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve

- qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisé dans la zone concernée,
- et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 2 dudit règlement.

C) INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "caractère de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée : les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

D) OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

E) CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 1 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol") et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 2 que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

F) INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

L'article 1 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans aucune précision, et sauf bien entendu les conditions particulières éventuellement formulées à l'article 2.

Elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules)
- Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :

* Parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public

* Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes;

*Affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.

- Les terrains de camping ou de camping et caravanning;
- Le stationnement de caravanes sur terrains aménagés.
- A l'exception
- Des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone)
- Du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de cinq caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non
- Des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis à l'article 2.
- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lotissements et opérations groupées

Dans les lotissements et opérations groupées, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Voies privées

Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

A) LES RECLUS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECLUS VOLONTAIRES

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6

*soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes

*soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie,

mais étant précisé que, dans ce dernier cas, il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif - un recul facultatif, même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage, est assimilé à un recul facultatif.

Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre de respecter, pour la construction nouvelle, la hauteur moyenne des bâtiments de même destination existants aux alentours immédiats.

B) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte

- a) dans la limite d'une hauteur de 2 m, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères...
- b) dans la limite d'une largeur de 1 m, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées
- c) dans la limite d'une largeur de 0 m 50, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

C) CONSTRUCTIONS JUMEELES PAR DES GARAGES

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

B) NECESSITES FONCTIONNELLES

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

A) NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U.

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au P.L.U., l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U., sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remettre par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "caractère de la zone".

B) LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain objet de l'opération.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite à l'article 10 des règlements de zone

A) OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSE

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

B) VOIES A ELARGIR

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au P.L.U. qui est prise en compte.

C) VOIES PRIVEES

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

D) RECUS VOLONTAIRES

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

E) VOIES EN PENTE

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

F) CONSTRUCTIONS ENTRE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFERENT

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 m la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

G) CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires.

La différence de niveau H est réduite de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

La différence de niveau H est réduite de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

HAUTEUR ABSOLUE

H) NECESSITES FONCTIONNELLES

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

- Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE, A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation plus lisible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières).

A) TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

B) AMENAGEMENT – EXTENSION DES CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U.

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.L.U. et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

C) CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

En cas de changement de destination, lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

D) BATIMENTS SINISTRES

Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

E) ACTIVITES NECESSITANT DES SURFACES D'EXPLOITATION IMPORTANTES

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exploitation importantes (commerces de meubles - voitures...).

F) ACTIVITES OCCUPANT UNE EMPRISE AU SOL IMPORTANTE ET UN PERSONNEL PEU NOMBREUX

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors oeuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

G) ACTIVITES N'ENTRAINANT QU'UN TAUX DE FREQUENTATION FAIBLE

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement

H) ACTIVITES ENTRAINANT DES STATIONNEMENTS DE COURTE DUREE

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

I) STATIONNEMENT EN PERIODE CREUSE

Lorsque le stationnement a lieu en heures creuses notamment la nuit (hôtels, cinémas...)

OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT DETERMINEES A PARTIR D'UNE SURFACE HORS OEUVRE

En pareil cas, sauf dispositions contraires mentionnées à l'article 12 des règlements de zone, il s'agit de la surface hors oeuvre nette (cf. ci-après section IV D).

EQUIVALENCE ENTRE NOMBRE DE PLACES DE PARKING ET SURFACE A RESERVER AU STATIONNEMENT ET VICE-VERSA

Pour l'application des dispositions fixées aux articles 12 des règlements de zone, il est considéré qu'une place de stationnement peut être comptée d'une manière générale pour 25 m² (accès compris).

ARTICLE 13 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS

CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

BATIMENTS PUBLICS ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures ; cette disposition doit rester strictement limitée à ces équipements.

NOTA

Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles. En pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III – RAPPEL D'OBLIGATION

A - COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés figurés au P.L.U., qui sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

B - CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à autorisation (article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

C - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

Il s'agit:

- des parcs d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnement
- ainsi que des dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non réglementés au titre du stationnement des caravanes
- des garages collectifs de caravanes;
- des affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.

SECTION IV - DÉFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

ÎLOT DE PROPRIÉTÉ (ENCORE DIT UNITÉ FONCIÈRE)

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

OPÉRATION GROUPEE

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

$$\text{C.O.S.} = \frac{(\text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre}) (1)}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée.

Exemple: sur un terrain de 1000 m² affecté d'un C.O.S. de 0,50, il est possible de construire 1000 x 0,50 = 500 m² de plancher hors œuvre (surface nette).

SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE

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 de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment

1) Dans certaines limites (2) :

- des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production agricole.

(1) Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le C.O.S. peut être exprimé en m³.

(2) Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.