CAVALAIRE
CÔTE D'AZUR

Cavalaire, le 9 novembre 2016

Service Urbanisme
urbanisme@cavalaire.fr
M. Sylvain MOUYSSINAT
04 94 00 48 23

Madame Elisabeth VARCIN
Les Demeures de la Louve
Commune des Pins
83820 LE RAYOL CANADEL SUR MER

Nos Réf. : URBANISME/SM/CD N° 20160403
Référence à rappeler dans toute correspondance

Objet : Modification n°1 du PLU

Madame,

En main votre procès-verbal de synthèse des observations que vous avez recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme.

Vous trouverez ci-après des réponses à ces observations, conformément à votre demande, formulées conjointement avec notre bureau d'études.

En préambule, vous noterez l'important degré de divergence des opinions exprimées, entre les attentes d'une partie de la population, qui voudraient sanctuariser la commune, et les services de l'Etat, qui incitent encore davantage à promouvoir le renouvellement urbain.
L'exercice recherché par la commune dans le cadre de la présente modification a été dans ce cadre d'établir un nouvel équilibre, répondant aux objectifs législatifs tout autant qu'au contexte communal. Comme vous avez pu le constater, cet exercice de synthèse a été vivement commenté. Cet exercice me semble cependant nécessaire et indispensable.

Voici les réponses que nous souhaitons apporter aux observations synthétisées dans votre rapport.

- *Sur l'ensemble du territoire :*
  1. *<u>Concernant la prise en compte de la loi ALUR</u>*
     Il convient tout d'abord de rappeler que la loi ALUR, d'application immédiate, a rendu caduc les COS et les superficies minimales de tous les plans locaux d'urbanisme de France. C'est-à-dire qu'aucun COS ou superficies minimales n'a pu être imposé dans les autorisations d'urbanisme à partir du 27 mars 2014, dans la commune de Cavalaire y compris.
     Cette suppression a été effectuée de manière unilatérale et n'a pas été assortie de mesures transitoires ou d'accompagnement ; en aucun cas les communes n'ont été invitées par la loi ou les services de l'Etat à modifier leurs documents d'urbanisme. La notion d'obligation de maintien des capacités d'accueil, évoquée dans une des demandes, ne correspond également non plus à aucune contrainte législative, puisque l'objet de la loi est de favoriser l'inverse.

Comme pour beaucoup de communes, en particulier dans le Var, loin des problématiques rencontrées en région parisienne pour lesquelles la loi ALUR a été pensée, la commune Cavalaire a cependant choisi volontairement de mettre en œuvre les mesures nécessaires afin de prendre en compte ses effets, de l'adapter aux contraintes de son territoire communal, tout en respectant l'objectif de la loi.

Pour cela, afin d'évaluer l'impact de la suppression des COS et des superficies minimales sur les droits à bâtir, une méthodologie a été mise en place. Cette méthodologie est décrite dans la notice de la présente modification.
Ce potentiel à construire a été évalué par rapport aux différents articles gabaritaires, déjà réglementés avant la suppression du COS et des superficies minimales :
articles 6 et 7 du règlement (les prospects)
article 13 relatif aux espaces verts.
Ce potentiel a été comparé avec la valeur de la superficie d'emprise au sol, lorsque celle-ci était règlementée. La multiplication par le nombre de niveau autorisé par l'article 10 (règlementant les hauteurs / 1 niveau équivalent à 3 m en moyenne) a permis de déduire une surface de plancher constructible. Cette surface de plancher est divisée par les superficies de terrain choisies (500 m², 1000 m², 1500 m² et 2000 m²) pour obtenir un COS théorique. Celui-ci était alors comparé au COS en vigueur (avant la loi ALUR).
Un tableau comparatif avant/après est présenté dans la notice. Il met en évidence que la suppression du COS est susceptible de permettre une augmentation des droits à construire dans la totalité des zones.

Afin de se prémunir contre de possibles projets immobiliers surdimensionnés, qui par leur ampleur seraient susceptibles de bouleverser l'économie générale du PLU, une maitrise des règles de constructibilités a été envisagée dans les secteurs à enjeux, c'est-à-dire dans ceux présentant un potentiel de constructibilité à court ou moyen terme. Les calculs proposés par certains pétitionnaires dans les zones urbaines s'avèrent forts intéressants, mais trouvent une application concrète que dans le cadre de terrains vierges non bâtis. Ce qui n'est pas le cas de la commune de Cavalaire. L'appréhension du renouvellement urbain s'appréhende certes au regard des règles de constructions, mais également par rapport au tissu urbain existant : une copropriété ne va être détruite au prétexte d'avoir la possibilité de construire un étage supplémentaire, une promotion immobilière pour du renouvellement urbain va tenir compte des coûts d'achats du foncier et des habitations existantes... ce qui limite de facto sa réalisation. C'est tout l'objectif de la présentation effectuée dans la notice.
Ainsi, pour parvenir à cette maitrise de la densification, cette procédure de modification s'est concentrée à identifier les secteurs les plus sensibles et à préciser les règles s'y afférent. Hormis les règles de recul (prospect par rapport aux voies et aux limites séparatives) et de hauteur déjà existantes, qui peuvent difficilement être modifiées (ou à la marge), seules l'adaptation des règles de maitrise de l'emprise au sol et des espaces verts s'avèrent de fait pertinentes. Pour déterminer les coefficients propres à chaque zone, une analyse a donc été réalisée et est présentée dans la notice.
Pour chaque zone à enjeux, un coefficient d'emprise au sol (CES) et un coefficient d'espace vert (CEV) a donc été proposé, adaptés pour prendre en compte les emprises au sol observé. Loin de toute approche théorique, la modification n°1 s'est en effet appuyée sur des éléments concrets, à savoir le bâti résultant de l'application des anciennes règles, COS et superficies minimales incluses.

Les comparaisons directes entre CES et COS s'avèrent en effet plus qu'hasardeuses. Un COS fixait une surface de plancher maximale alors qu'un CES fixe une enveloppe constructible, non directement liée à la surface de plancher : un projet immobilier peut en effet comprendre ou, non, un garage plus ou moins grand (non générateur de surface de plancher mais d'emprise au sol), aucun étage, un étage partiel ou complet... Pour un même CES, il peut y avoir plusieurs COS, en fonction du projet architectural. Bloquer les possibilités de construction se traduirait par un CES très faible, générateur d'une architecture de « boites », ce qu'il convient d'éviter.

Au regard des éléments préalablement exposés, la question rhétorique « cette modification du PLU contribue-t-elle à augmenter ou à diminuer les capacités d'accueil ? » semble donc peu pertinente, les capacités d'accueil initiales étant calculées à partir du COS. De plus, la comparaison avec les capacités d'accueil du PLU approuvé en 2013 est une nouvelle fois hasardeuse : depuis plusieurs années, la demande immobilière tend vers des logements toujours plus petits sur des terrains toujours plus petits. A COS équivalent, un programme immobilier contiendrait plus de logement aujourd'hui qu'il y a 5 ans (les promoteurs arrivent aujourd'hui à commercialiser désormais sur la côte d'azur des maisons T3 de 65 m).
Néanmoins, considérant qu'en l'état, le PLU en vigueur n'a plus, ni de COS, ni de superficies minimales, la présente modification contribue de fait, par l'instauration de règles plus restrictives, à limiter les capacités d'accueil.
Par rapport au PLU approuvé, en dehors du nouveau contexte immobilier, les capacités d'accueil sont légèrement augmentées, en atteste la carte identifiant les parcelles dont l'emprise au sol règlementée est supérieure à l'emprise au sol réelle. L'objectif assumé n'est pas de bloquer la constructibilité dans la commune.

Aucune règle ne pouvant remplacer de manière absolue les COS et les superficies minimales, la mise en œuvre de ces coefficients d'emprise au sol devra également être appréciée au regard des futurs projets et des problématiques rencontrées. Il s'agit en effet, comme précisé en préambule, d'un exercice d'équilibre qui vise à définir les règles les mieux adaptées au territoire.

2. <u>*Concernant la compatibilité de la modification avec le SCOT et la loi Littoral*</u>
La loi ALUR, en rendant caduc le COS et les superficies minimales, n'a pas posé préalablement la question de la comptabilité des PLU avec les SCOT ou la loi Littoral. La procédure de modification n'a pas, dans ce cadre, à être le lieu de contestation de la loi, qui a été validée constitutionnellement.
Néanmoins, il est pertinent de le rappeler une nouvelle fois, les démarches mises en œuvre dans le cadre de la procédure de modification permettent d'encadrer le potentiel de densification, pour tendre – et non retrouver l'identique, car contraire à l'esprit de la loi – vers une constructibilité plus mesurée, renouant avec le PADD, le SCOT et la loi Littoral.
Concernant l'extension limitée dans les espaces proches urbanisés du rivage, celle-ci doit être interprétée, dans les espaces déjà urbanisés, comme devant ne pas provoquer de changement dans les typologies urbaines de la commune. Cette approche est respectée puisque les zones UE visent toujours à produire de l'habitat individuel ou groupé de faible hauteur.

3. *Concernant les observations de Monsieur BONHOMME, président du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire :*
    - *Les éléments du document d'urbanisme demeurent cohérents entre eux ; le bureau d'études chargé de la conduite de la procédure a veillé à respecter le cadre procédural, l'ensemble des modifications portées n'ayant pas d'impact sur l'économie générale du PADD. Par ailleurs, les services de l'Etat n'ont pas relevé une quelconque incohérence générée par la modification, quant aux orientations du PADD. Enfin, la notice explicative de synthèse apporte tous les éléments de compréhension nécessaire permettant d'identifier et de comprendre les modifications apportées au PLU.*
    - *Les études mathématiques présentées par le CSBC sont peu probantes car elles matérialisent une hausse très conséquente du droit à bâtir par cette modification, alors que celles-ci a réduit ou maintenu les coefficients d'emprise au sol, a maintenu les mêmes nombres de niveaux autorisés, et a rehaussé ou maintenu les coefficients minimum d'espaces libres.*
    - *Le projet de modification ne méconnaît pas les dispositions du SCOT visant à limiter l'accroissement du nombre de logements à 1 % par an. Par jugement du 16 juin 2016 portant sur un recours mené par le CSBC développant ce même moyen, le tribunal administratif de Toulon a confirmé que le PLU en vigueur ne méconnaissait pas cette disposition du SCOT. Le projet de modification ne reconsidère pas cet état de fait.*
    - *Le projet ne méconnait également pas la loi littoral : en effet, la modification proposée ne comporte aucune création de zone U ou AU, ni réduction d'une zone N.*
    - *Le projet de modification du PLU respecte les décisions du tribunal administratif de Toulon : en effet, toutes les annulations partielles prononcées dans le cadre de ces jugements qui le pouvaient ont fait l'objet des corrections dans le cadre de la présente modification (ex : les emplacements réservés, les modifications du règlement). Concernant les annulations partielles ayant affecté le zonage, celles-ci ont pour effet l'application immédiate du document d'urbanisme précédemment en vigueur, en l'occurrence le PLU approuvé en 2005. Celui-ci n'est par ailleurs pas caduc comme l'affirme le CSBC ; en effet, aucune norme, ni aucune décision administrative ou judiciaire n'a soulevé un quelconque caractère caduc de ce document. Enfin, dans le cadre de la procédure de modification, il n'est pas possible de modifier ces zones ayant fait l'objet d'une annulation, car de fait, cela correspondrait à une modification du PLU approuvé en 2005 et non celui approuvé en 2013.*
    - *Le sujet de « la surdensification en résidences secondaires » est exogène aux modifications portées par la modification du PLU.*
    - *Il y a en effet, une erreur de cartographie concernant un secteur UF qui a été inséré au sein de la zone UCc du secteur de La Baie.*
    - *De même, la mention de la zone Na a disparu par erreur sur un secteur de Na de Pardigon (il n'y a pas d'intention de modifier la zone).*
    - *En application de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement ont cessé de s'appliquer. Seules subsistent les règles des cahiers des charges qui régissent les rapports des colotis entre eux.*

- *Le CSBC regrette « l'absence de concertation » avec la mairie : pourtant les représentants de l'association ont été reçu à plusieurs reprises, et ont été destinataires de plusieurs documents de travail transitoires leur permettant d'avoir connaissance de l'état d'avancement des travaux entourant cette procédure de modification.*

4. *Concernant les observations de Madame NAPOLEON :*
   - *Le PLU, comme évoqué précédemment, ne remet pas en cause les orientations du PADD.*
   - *Selon Madame NAPOLEON, le coefficient d'emprise au sol serait trop permissif dans les zones UC, UE, UEa, UEb, UEc et UI : il n'existe pas de zone UEc dans le projet de PLU modifié. Concernant les autres zones, le coefficient d'emprise en sol est soit réduit soit maintenu. Dès lors, le projet de modification ne saurait impulser un caractère permissif au sujet des coefficients d'emprise au sol.*
   - *Au sujet des nouvelles dispositions entourant la règle de mesure des hauteurs et des murs de clôtures, la commune a poursuivi deux démarches initiées par des doléances nombreuses d'administrés, la modification des règles relatives aux clôtures constituant en fait un retour à une ancienne disposition applicable.*
   - *La modification du PLU n'a pas intégré de nouvelles dispositions ayant pour objet d'augmenter la population.*

5. *Concernant les observations de Monsieur et Madame CHANEL*
   - *La commune n'a pas procédé à une application stricte de la loi ALUR en ce qui concerne la suppression des contenus des articles 5 et 14. Les nouvelles dispositions proposées en matières d'emprise au sol et d'espaces libres en constituent une preuve avérée.*
   - *Par ailleurs, la notice de synthèse de présentation propose une analyse précise des densités urbaines selon les quartiers, ainsi que les perspectives en considération des modifications proposées. In fine, celles-ci démontrent une maîtrise effective de la densité des zones pavillonnaires.*
   - *La commune n'a plus le droit de règlementer la superficie minimale des terrains comme le suggèrent Monsieur et Madame CHANEL, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014.*
   - *Comme évoqué précédemment, le projet de modification ne méconnait pas les dispositions du SCOT visant à limiter l'accroissement du nombre de logements à 1 % par an (Cf jugement du 16 juin 2016 du tribunal administratif de Toulon). Le projet de modification ne reconsidère pas cet état de fait.*
   - *De même, le projet ne méconnait également pas la loi littoral : en effet, la modification proposée ne comporte aucune création de zone U ou AU, ni réduction d'une zone N.*

- *Sur le secteur AUEa, les observations des administrés n'appellent pas de remarques particulières*

- *Sur le secteur AUI :*
  Monsieur MINNINGER peut avoir copie du jugement du 16 juin 2016 intéressant cette zone, et peut échanger avec la commune à ce sujet. Par ailleurs, le concassage n'est pas interdit en zone AUI. Aussi, ce sujet relève plus d'une problématique de trouble anormal de voisinage.

De même, les recommandations du commissaire enquêteur énoncées dans le cadre de la révision générale du POS approuvée en 2013 ont été intégrées, mais aucune ne concerne la zone AUI de Malatra.
Les zones AUIa et AUIb ont été annulées par décision du tribunal administratif de Toulon. Dès lors, dans l'attente d'une réétude de cette zone dans le cadre d'une prochaine révision ou modification spécifique à ce secteur, le document d'urbanisme précédemment en vigueur s'applique.
Les sujets relatifs à l'exécution de permis de construire sont sans rapport avec la modification du PLU.

- *Sur le secteur UA :*
    1. *La modification n'emporte aucun effet important sur le secteur évoqué par Monsieur et Madame DUFOUR.*
    2. *De même, la modification ne réduit pas le droit à bâtir sur la propriété de Monsieur MIRAGLIO.*
    3. *La modification n'emporte aucun effet important sur les secteurs évoqués par Monsieur ASSENCIO.*
    4. *Concernant le projet de réaménagement du port, sur la parcelle d'AZUREVA, la modification du PLU n'est pas concernée.*

- *Sur la Rue du Port : sont autorisées les clôtures qui s'accommodent du caractère inondable de la zone. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de modification du PLU, les demandes d'autorisations d'urbanisme devront démontrer que les clôtures projetées s'accommodent du risque inondation.*

- *Sur l'Avenue des Alliés : la modification n'emporte aucun effet important sur le secteur évoqué par Madame GERBAUD.*

- *Sur la zone UAd2 : le projet de modification n'emporte aucune modification majeure dans ce secteur.*
  Il y a en effet la suppression de la disposition de l'article 13 qui impose 12 m² d'espaces libres de toute construction par logement créé. En effet, considérant la typologie des terrains en centre ville (unités foncières majoritairement petites et étroites), cette disposition s'avérait rédhibitoire pour tout projet de renouvellement urbain et inadapté au centre ville.

- *Sur le secteur UC : les demandes de changements sollicitées par Monsieur BAUDUIN et Madame VINCENT seront étudiées dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.*
  Concernant l'emplacement réservé n° 44 relatif à la création de logements sociaux :celui-ci concourt à une politique globale du logement et il apparaît nécessaire afin que la commune puisse proposer un nombre de logements sociaux pouvant satisfaire aux nombreuses demandes.
  Le reclassement de la parcelle de Mme IGLESIAS en zone UC correspond à une recommandation du commissaire enquêteur issue de la précédent révision générale du POS. Un reclassement en zone UB pourra être étudié dans le cadre d'une prochaine modification ou révision du PLU.

- *Sur le secteur UCd : le projet de modification du PLU ne reconsidère pas l'orientation d'aménagement évoquée par Maître HECQUET.*

Par ailleurs, le nombre de niveaux maximum autorisés sur le terrain évoqué par Maître HECQUET, est celui matérialisé sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement de zone renvoyant expressément sur celle-ci.
Concernant la pertinence de cette OAP, celle-ci pourra éventuellement être réétudiée dans le cadre d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

- *Sur le secteur UDa : une erreur s'est en effet insérée au sein de l'article UD14. Quant à la proposition de rehausser le seuil de surface de plancher à 1000 m², obligeant à la réalisation de logements locatifs sociaux, celle-ci sera analysée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.*

- *Sur le secteur UE :*
    1. *Concernant la problématique soulevée par Madame MICHEL, le caractère inondable de la zone a été identifié par l'intermédiaire d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Cependant le caractère inondable ne rend pas le terrain inconstructible, mais assujettit celui-ci à des prescriptions obligeant les constructions à tenir compte du risque inondation.*
    Concernant la requête relative au classement en EBC, celle-ci ne peut être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification. Celle-ci sera analysée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

    2. *Concernant les observations de Madame VIGUIER, président de l'ASA Super Cavalaire, la commune n'avait pas à « consulter » l'ASA du lotissement.*
    Par ailleurs, le projet de modification du PLU ne prévoit pas la possibilité de construire 5 étages dans le secteur évoqué par Madame VIGUIER.
    La problématique des divisions parcellaires à l'égard de l'interdiction énoncée dans le cahier des charges des lotissements ne concerne pas le PLU et le projet de modification. Ces situations peuvent être traitées par les juridictions civiles compétentes.
    Au sujet des nouvelles dispositions portant sur les murs de clôture, la commune a poursuivi comme dit plus haut une démarche initiée par des doléances nombreuses d'administrés, la modification des règles relatives au clôture constituant en fait un retour à une ancienne disposition applicable.

    3. *Les problématiques soulevées par Monsieur CARRARA sont sans rapport avec le projet de modification du PLU.*

    4. *Concernant les requêtes de Monsieur LEFRANC, président de l'ASL du lotissement du Domaine de l'Eau Blanche, celui-ci estime que le coefficient d'emprise au sol modifié est trop important et que cela génèrera une importante imperméabilisation des sols qui nuira à l'écoulement des eaux pluviales : il convient de rappeler que le projet de modification réduit de façon importante le coefficient d'emprise au sol dans ce secteur (de 50 % à 20 % (hors bonification pour du plain-pied)). Par ailleurs, les problématiques liées à l'écoulement des eaux pluviales sont considérées dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, dans le cadre desquelles il est sollicité aux pétitionnaires la réalisations de mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols.*
    Enfin, les modifications engagées sur la zone UEb sont compatibles avec le PADD.

5. *Le souhait exprimé par Monsieur et Madame SCORDEL ne peut pas être traité dans le cadre d'une modification du PLU mais seulement dans le cadre d'une prochaine révision générale. En effet, il porte sur une demande de déclassement d'une zone naturelle.*

6. *Concernant les propositions de Monsieur FAURE et de Monsieur DUMOUX, présidents respectifs de l'ASL Villa BELLA et de l'ASA du Parc de Cavalaire, au sujet des murs de clôture, le fait de restreindre la hauteur des murs ne semble pas avoir d'effets bénéfiques quant à la visibilité dans la mesure où l'alternative au mur, à savoir le dispositif de grillage, doit obligatoirement être doublé par une haie ou des végétaux grimpants selon le PLU en vigueur.*

7. *Concernant, les propositions de Messieurs PENET et EL RHOUAZI, un réduction du pourcentage d'espaces libres ne paraît pas justifiée pour ce secteur pavillonnaire, 60 % est un pourcentage cohérent.*

8. *Les autres observations retranscrites sur le PV n'appellent pas d'observations de ma part.*

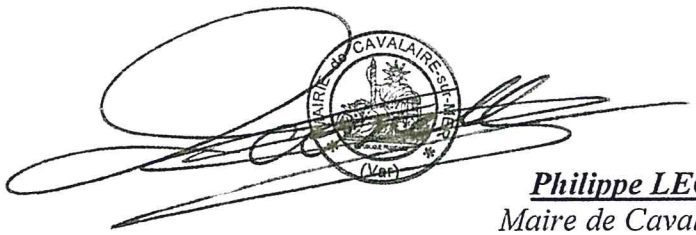
- *Sur les secteurs UZCb et UZCc : la commune a retranscrit la partie règlementaire de l'annulation partielle concernant ces zones, cela explique la modification relevée par Monsieur SIBI.*

- *Sur le secteur N : La demande de déclassement sollicitée par Monsieur LEONELLI ne peut être portée par une modification du PLU*

Les autres observations formulées par des particuliers n'appellent pas de remarques de ma part.

- *Concernant l'avis des services de l'Etat, je vous informe que nous communiquerons les jugements du Tribunal Administratif sollicités par eux, ainsi que les précisions relatives aux zones UE.*
  Concernant, le CES de la zone Nq, la présente modification n'a pas d'effet sur celui-ci. Cette zone sera réanalysée dans le cadre d'une prochaine révision générale.
  Concernant le reclassement d'une parcelle de Nl en Na, le caractère « inenvisageable » de cette évolution ne semble pas manifeste au regard des dispositions du code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification.
  En ce qui concerne les marges de recul, la commune applique déjà des prescriptions adaptées au risque inondation. Nous étudierons la proposition des services de l'Etat dans le cas d'une prochaine évolution du PLU.
  Enfin le dossier n'était pas soumis à étude environnementale. Pour information, la commune a transmis, pour information, un exemplaire du projet de modification à l'autorité environnementale qui nous a confirmé, par téléphone, qu'elle n'avait pas d'avis à émettre.

Restant, à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations.



Philippe LEONELLI
Maire de Cavalaire sur mer

TABLEAU DES COS POTENTIELS RESIDUELS

Page 9 de la notice du dossier de modification est présenté un tableau illustrant l'impact de la suppression des COS par la loi ALUR sur les densités dans le PLU en vigueur.

Objet du tableau : Illustrer avec des ordres de grandeur le potentiel de densification créé dans le PLU en vigueur par la suppression du COS. Ce potentiel est exprimé sous la forme d'un « COS potentiel théorique », facilement assimilable qui découlerait de l'application des autres règles du PLU.

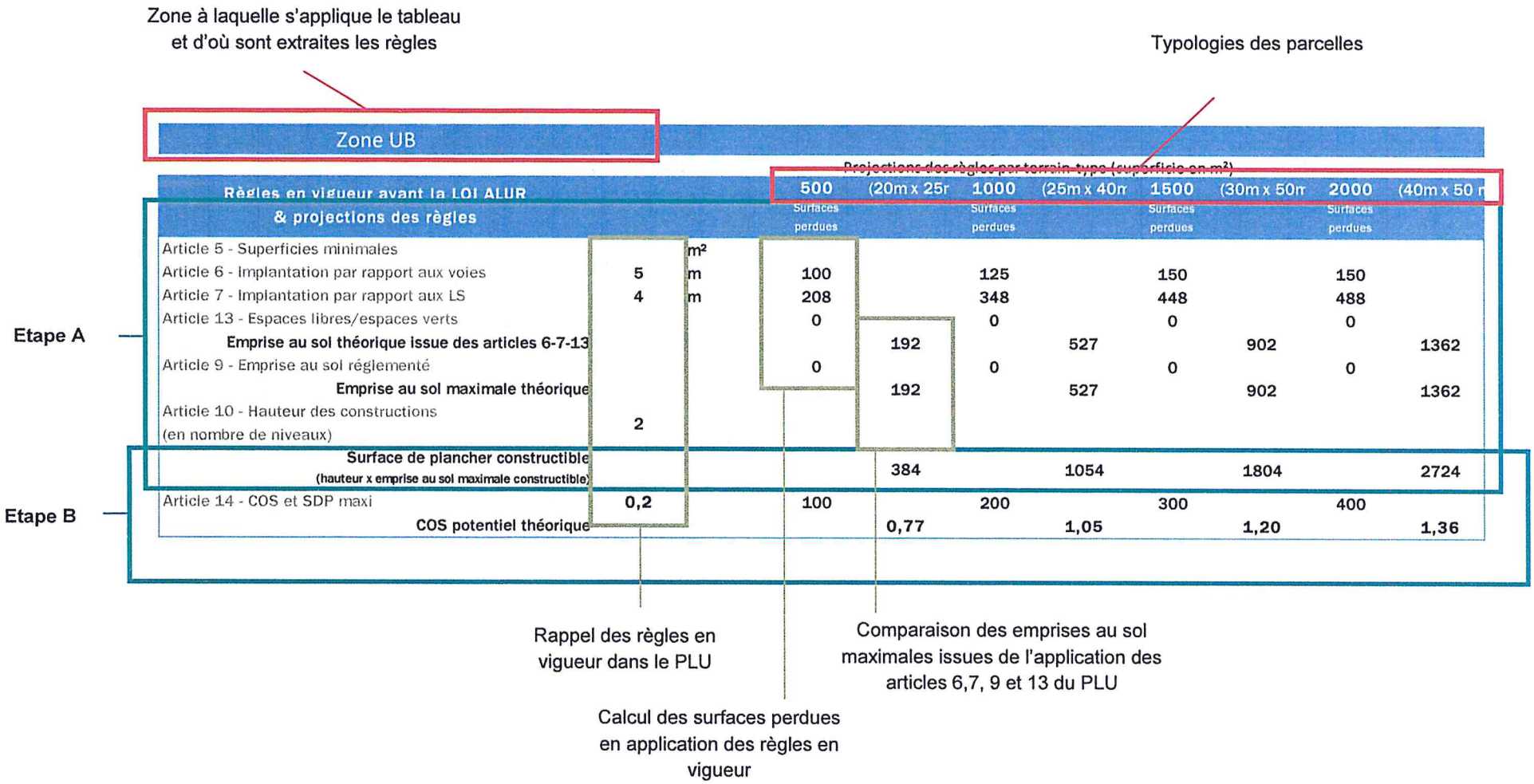
Ce COS potentiel théorique est utilisé car une comparaison directe avec un CES est impossible. En effet, le COS fixait une surface de plancher maximale alors que le CES fixe une enveloppe constructible, non directement liée à la surface de plancher : un projet immobilier peut en effet comprendre ou, non, un garage plus ou moins grand (non générateur de surface de plancher mais d'emprise au sol), aucun étage, un étage partiel ou complet... Pour un même CES, il peut y avoir plusieurs COS, en fonction du projet architectural.

Méthodologie de calcul :

- **Etape A : Détermination de la surface de plancher constructible au regard des règles du PLU**
  La suppression du COS annihile la possibilité de calculer facilement la surface de plancher maximale possible en fonction de la taille de la parcelle. Cependant, celle-ci peut être calculée en application des autres règles en vigueur : celles qui limitent l'emprise au sol de la construction et la hauteur.
  Quatre articles limitent potentiellement l'emprise au sol constructible : les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7), la part réservée à la construction (article 9) et la part réservée aux espaces libres (article 13). En fonction des règles définies dans le PLU (tous les articles ne sont pas obligatoirement règlementés), les « surfaces perdues » sur chaque parcelle sont calculées. Celles-ci sont assemblées entre elles pour déterminer la combinaison permettant d'offrir l'emprise au sol constructible la plus importante.
  Cette emprise au sol constructible maximale est ensuite multipliée par le nombre de niveaux, permettant de définir une surface de plancher constructible maximale.

- **Etape B : Comparaison**
  Après un rappel de l'ancien COS en vigueur dans la zone et de sa surface de plancher associée, le COS potentiel théorique est calculé en faisant le rapport entre la surface de plancher constructible maximale et la taille de la parcelle. Les deux COS peuvent ainsi faire l'objet d'une comparaison.

Exemple de tableau permettant de calculer les COS théoriques



Règles en vigueur avant la LOI ALUR & projections des règles			500	Surfaces perdues	(20m x 25r	1000	Surfaces perdues	(25m x 40m	1500	Surfaces perdues	(30m x 50m	2000	Surfaces perdues	(40m x 50 r
Article 5 - Superficies minimales		m²												
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	5	m	100			125			150			150		
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	4	m	208			348			448			488		
Article 13 - Espaces libres/espaces verts			0			0			0			0		
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-13					192			527			902			1362
Article 9 - Emprise au sol réglementé			0			0			0			0		
Emprise au sol maximale théorique					192			527			902			1362
Article 10 - Hauteur des constructions (en nombre de niveaux)	2													
Surface de plancher constructible (hauteur x emprise au sol maximale constructible)					384			1054			1804			2724
Article 14 - COS et SDP maxi	0,2		100			200			300			400		
COS potentiel théorique					0,77			1,05			1,20			1,36

Nota Bene

- *Ce calcul est réalisé sur des parcelles de tailles différentes afin d'offrir une vision élargie en fonction de la trame parcellaire (500 à 2000 m²);*
- *Cette estimation du COS potentiel théorique donne un ordre de grandeur et non un résultat net pour plusieurs raisons :*
    - *les règles applicables sont souvent plus complexes (semi-continuité et discontinuité autorisées simultanément…) : un parti pris est forcément effectué ;*
    - *le calcul des surfaces perdues est établi à partir de parcelles type rectangulaire, non représentative de toutes les trames parcellaires ;*
    - *la surface de plancher théorique calculée comprend murs, escaliers… qui n'entrent normalement pas en compte dans le cadre de la surface de plancher classique (une réduction moyenne de 15% pourrait y être appliquée).*
    - *la surface de plancher théorique calculée comprend murs, escaliers… qui n'entrent normalement pas en compte dans le cadre de la surface de plancher classique (une réduction moyenne de 15% pourrait y être appliquée).*

CARTE DU NOUVEAU POTENTIEL DE DENSIFICATION PAR L'EMPRISE AU SOL

Page 36 à 39 de la notice du dossier de modification sont présentées des cartes illustrant le potentiel de densification par l'emprise au sol.

Il s'agit de cartes qui montrent, pour chaque parcelle, la différence entre :

- l'emprise au sol règlementée
- l'emprise au sol du bâti existant

Cette différence est classée en deux catégories :

- les zones vertes, dans lesquelles il est encore possible de construire (extensions, annexes, habitations nouvelles) : la plupart des parcelles peuvent utiliser des emprises au sol supplémentaire variant entre 0 et 0,1 (entre 0 et 10% de la parcelle) et entre 0,1 et 0,2 (entre 10 et 20 % de la parcelle) ;
- les zones rouges, dans lesquelles l'emprise au sol des constructions est déjà supérieure à l'emprise règlementée. Dans ces zones, plus aucune construction répondant à la définition d'emprise au sol intégrée dans le règlement ne peut être bâti.

Nota Bene

- *Les emprises au sol réelles sont établies sur la base du cadastre, qui minore majoritairement les emprises bâties existantes. Les différences affichées et les gains potentiels en termes d'emprise risquent donc d'être minorés lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.*
- *Le cas des copropriétés est à apprécier différemment. Bien que les marges d'emprise au sol soit souvent supérieures à 20%, de par leur fonctionnement et leurs formes urbaines, leur potentiel de mutation réel s'avère faible voire inexistant.*