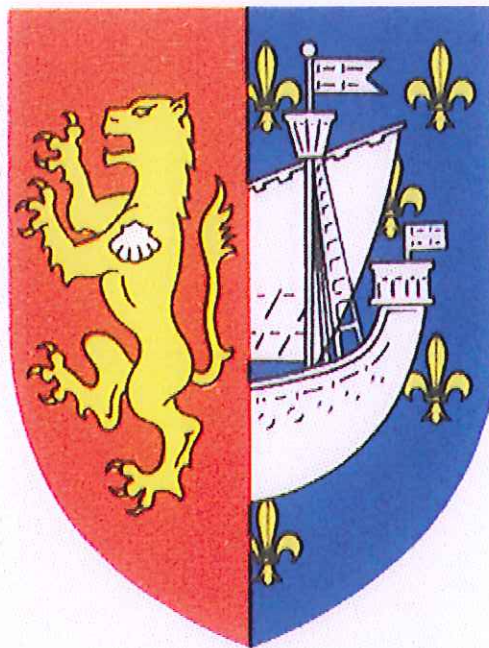


Mairie de LA FLOTTE

25, cours Félix Faure

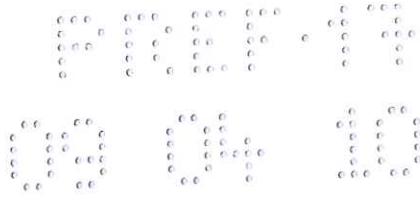
BP 33

17630 LA FLOTTE



Projet de modification simplifiée n°8 du PLU de la
commune de La Flotte

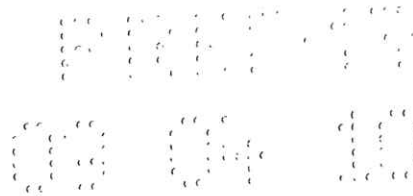
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC



Notice explicative

de la révision du C.O.S.

dans le cadre de la création de lotissements



Suite au problème soulevé par l'application du COS différencié pour les lotissements, il semble opportun de modifier les dispositions du PLU dans l'intérêt des administrés et de la commune.

En effet, la dernière grande réforme du code de l'urbanisme concernant l'application du droit des sols, entrée en vigueur le 01/10/2007, redéfinit le terme de lotissement dans l'article L442-1 de la manière suivante :

*« constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la **division**, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue d'implantation de bâtiments ».*

Ainsi, la réforme a supprimé la notion du nombre de lots.

- **Avant la réforme, constituait un lotissement toute division de plus de trois lots.**
- **Depuis la réforme le détachement d'un seul lot constitue un lotissement.**



Dans le règlement actuel du POS, l'article UB 14 prévoit un COS différencié selon que les constructions sont situées en lotissement ou bien en dehors, soit 0,30 en lotissement et 0,40 en dehors.

L'objet de la « modification simplifiée » est de remettre en vigueur les dispositions antérieures qui ont été modifiées, non pas par la volonté de la commune, mais par la réforme du code de l'urbanisme.

La motivation de la modification pourrait être « rectification d'une erreur matérielle ».

Il est proposé d'ajouter à l'article UB 14 « 0,30 pour les constructions en lotissements à partir de 3 lots ».

Le nouvel article serait rédigé comme suit :

« En UB et UBb, sauf Ube, UBg, et UBgs, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,40 dans la zone UB et les secteurs UBc et UBb,
- 0,60 pour les constructions à usage de commerce,
- 1,00 pour les constructions à usage hôtelier.
- 0,30 pour les constructions en lotissements à partir de 3 lots et les groupes d'habitations. »