

ANNEXE 1 – DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	2
Occupation du sol	4
Voirie	5
Terrain	7
Implantation, forme et volume des constructions	11
Hauteur	15
Coefficient d'occupation du sol	16
Divers	17

ZONAGE

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulières, exprimée par un sigle (ex : UA, N...).

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA, UE, N..)

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : U1 secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone U1a).

ZONES URBAINES

Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (UA, UG...).

ZONES A URBANISER

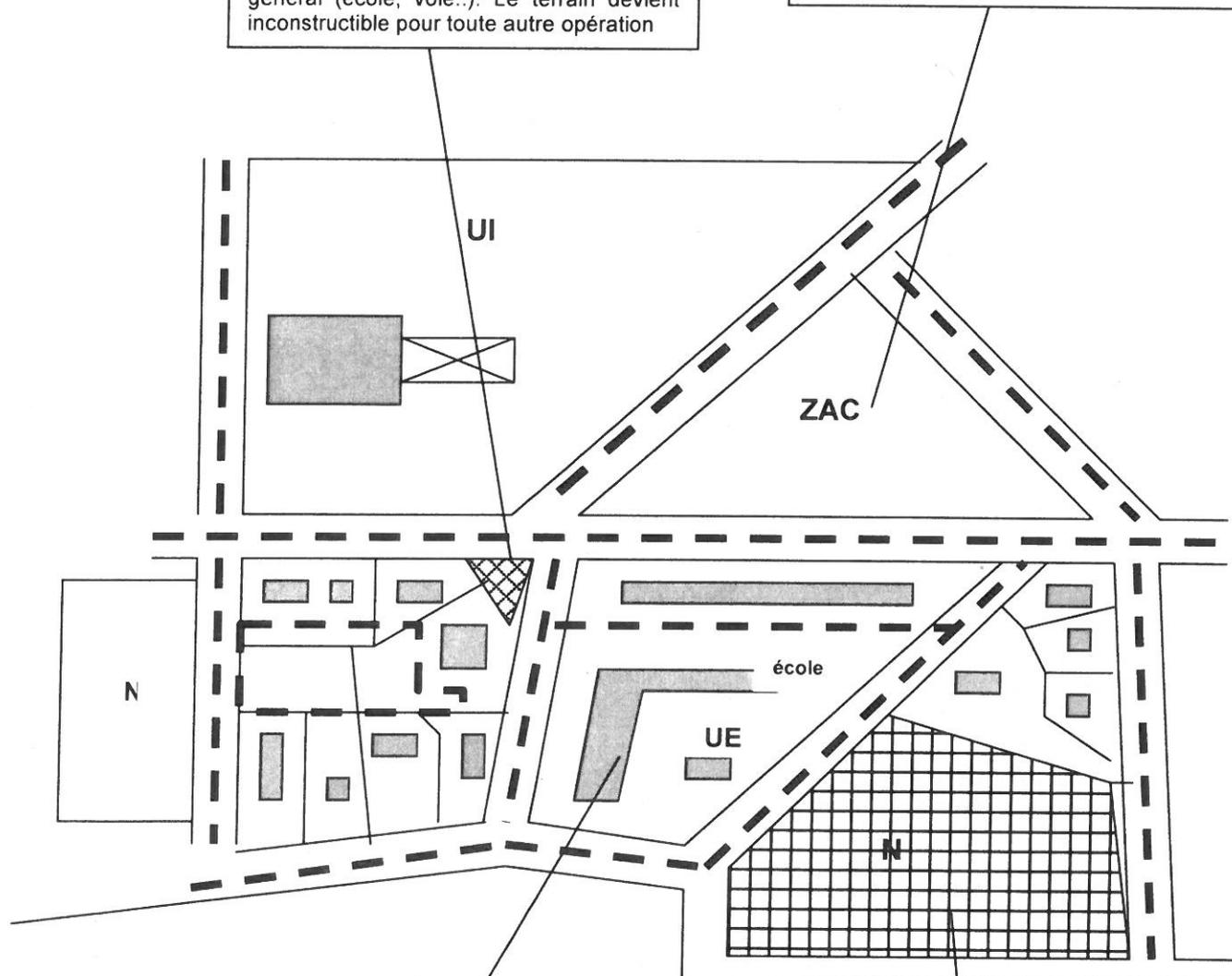
Elles sont constituées par des terrains à caractère naturel et non desservis par les réseaux destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONE NATURELLE

Elle est constituée de terrains non équipés en voirie et réseaux divers. Elle est désignée par un sigle commençant par la lettre N.

EMPLACEMENT RESERVE : terrain désigné par le P.L.U comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (école, voie...). Le terrain devient inconstructible pour toute autre opération

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
Voir définition page suivante



Équipement public :
C'est un ouvrage (hôpital, caserne, stade, école...) appartenant à une collectivité publique ou d'intérêt général (Etat, Département, commune)

ESPACE BOISÉ CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés classés (bois, forêt, parc...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, camping...)
Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage
- La sécurité
- La salubrité
- La santé publique
- L'agriculture
- La protection de la nature et de l'environnement
- La conservation des sites et monuments

LOTISSEMENT :

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou un permis de construire.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

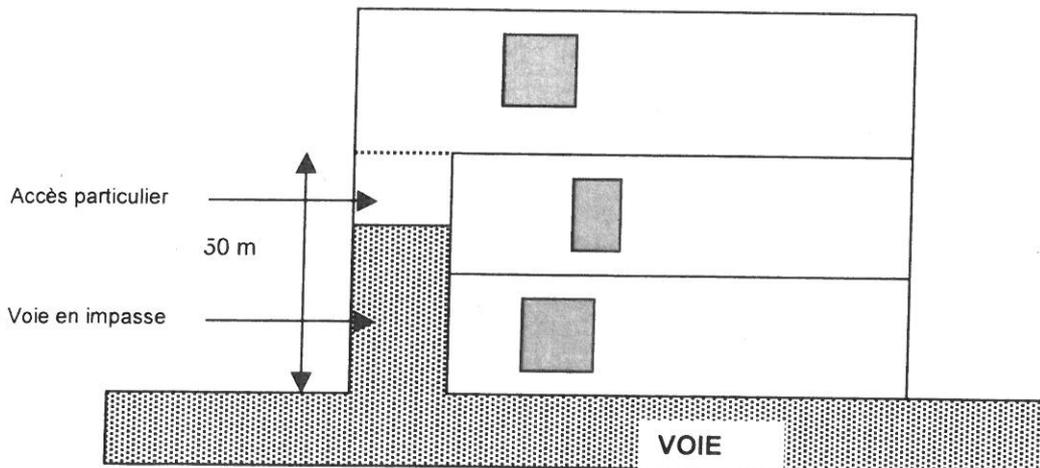
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...)

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limité dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur les terrains de grande longueur et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères...)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

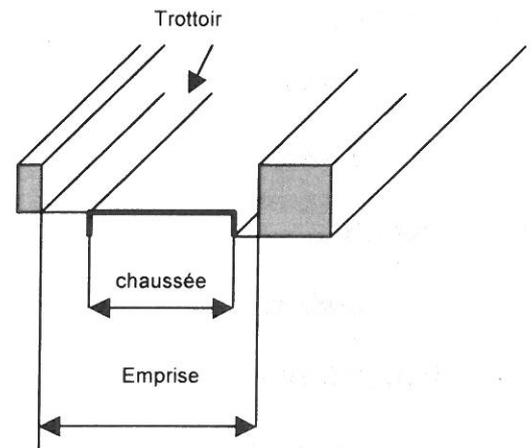
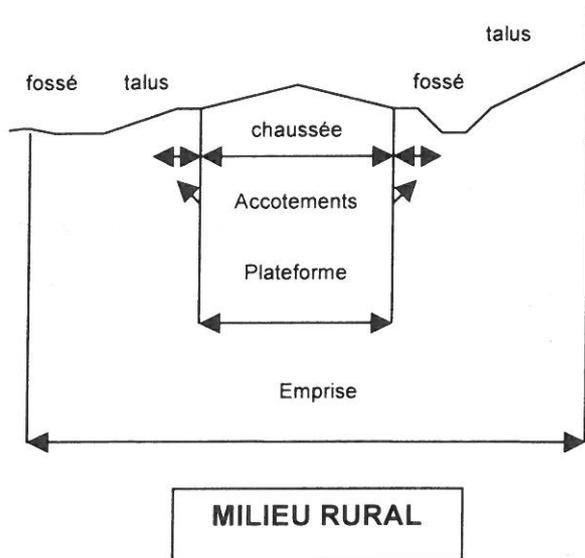


ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



TERRAIN

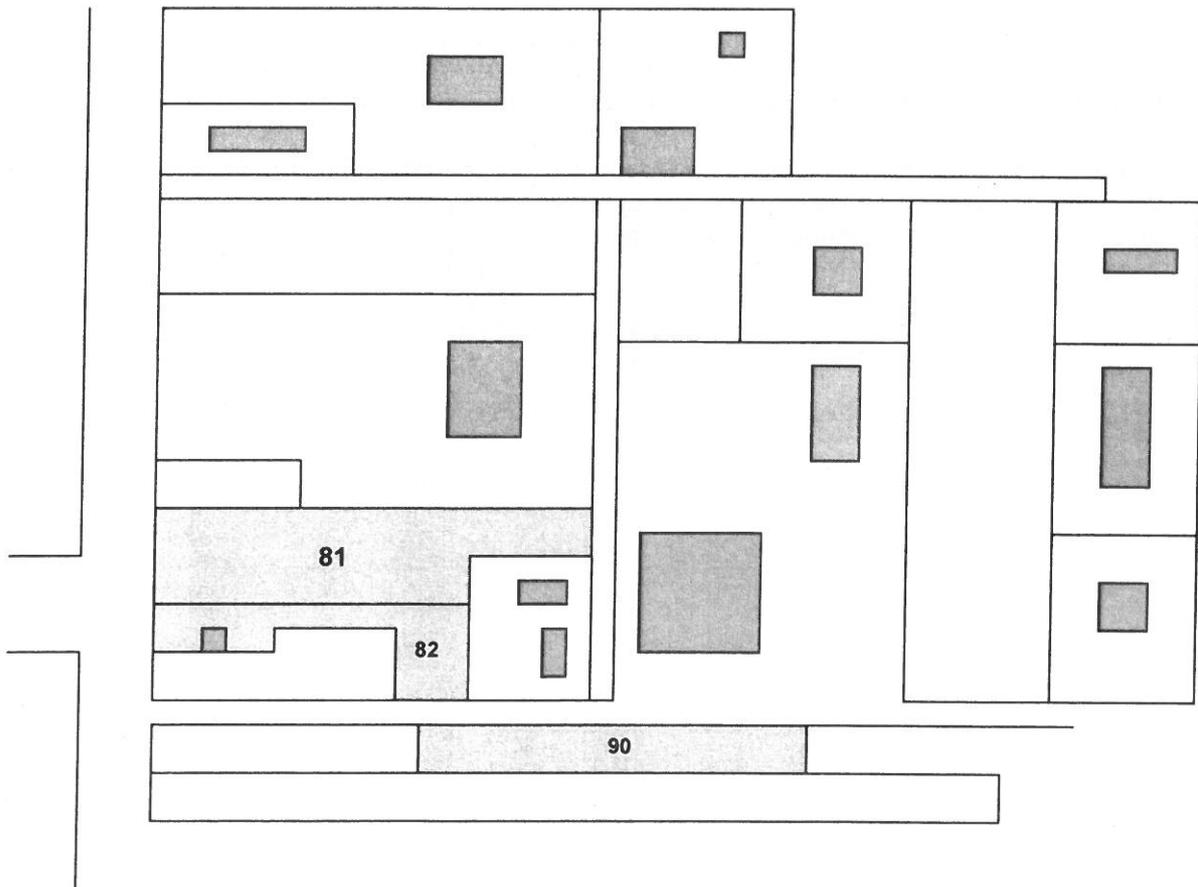
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur Martin constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévues dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies

Dans un élargissement prévu au P.L.U

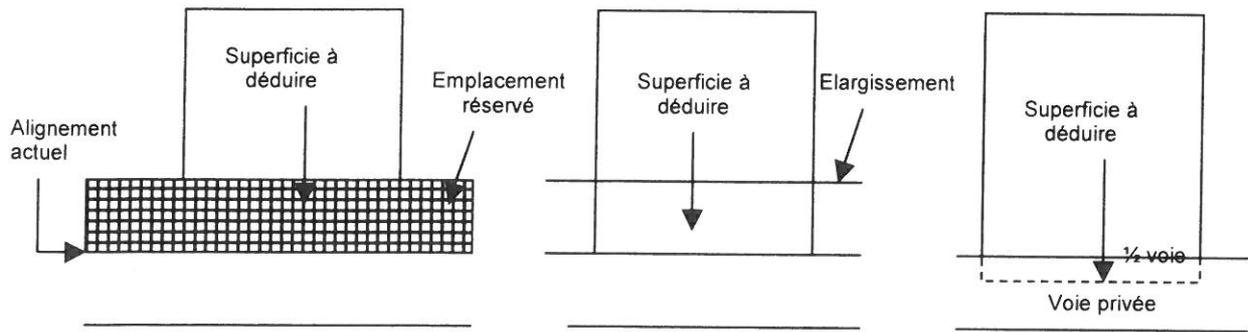
- dans une voie privée telle que d »finie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

Par exception, les parties de terrain situées dans un emplacement réservé et que le propriétaire accepte de céder gratuitement à la collectivité bénéficiaire en application des articles R 123-22 ou R 332-15 du code de l'urbanisme peuvent être prises en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

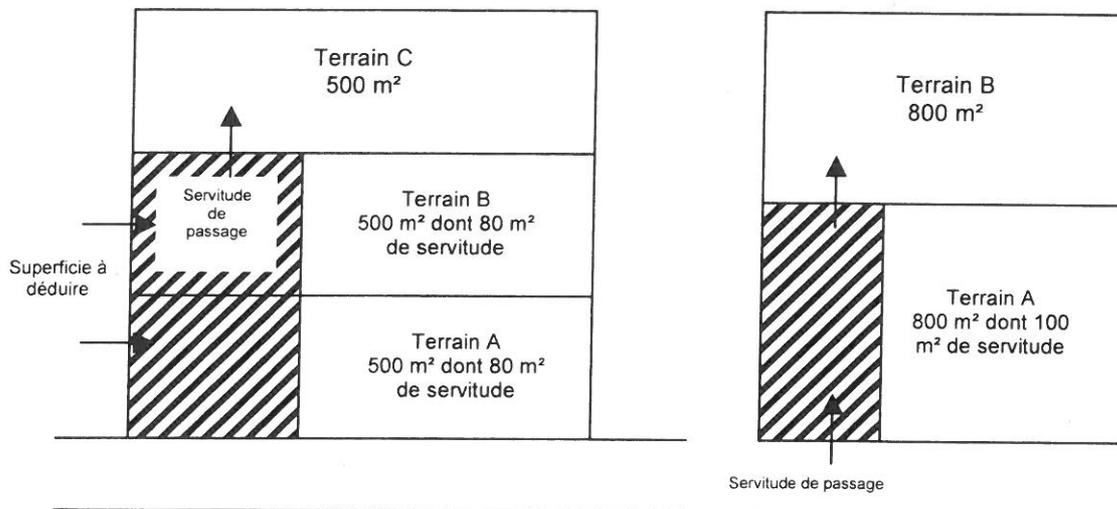
Les normes de superficie sont fixées dans le règlement pour chaque zone du P.L.U. Dans le cas où une unité foncière est située dans plusieurs zones du P.L.U, chaque partie est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

Le règlement peut prévoir dans des cas particuliers (propriété située dans deux zones urbaines à vocation semblable), un assouplissement pour permettre d'éviter certains cas d'inconstructibilité non justifiée (voir exemple).

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La partie d'un terrain destinée à être incorporée dans le domaine public routier est déduite pour l'application de l'article 5 des règlements de zone. Il en est de même de la partie constituant une voie privée.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie. Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire. La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

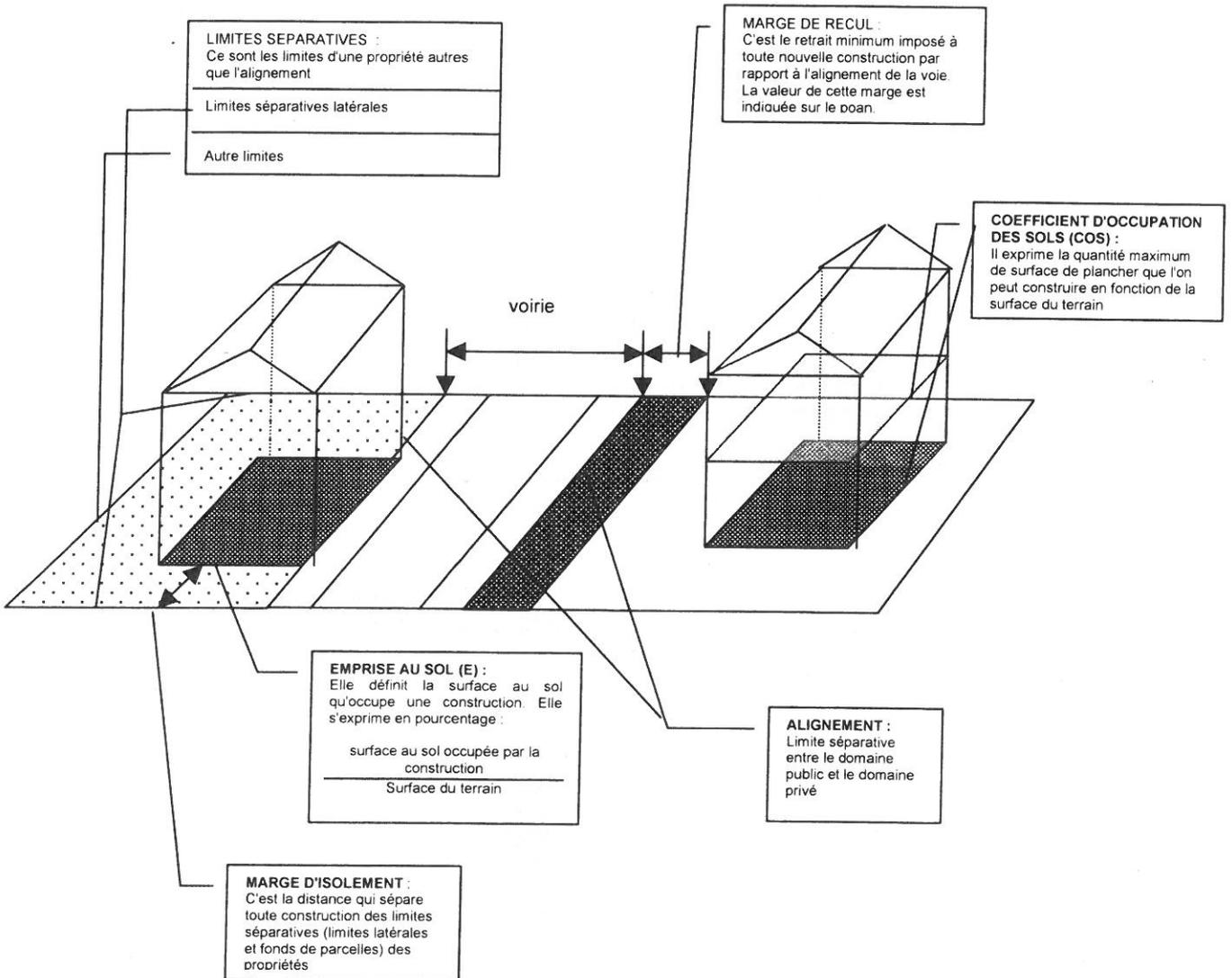
La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie. Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A. Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le Plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (certificat d'urbanisme, lotissement, AFU autorisées...).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie...)

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (figure 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (figure 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig.6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig.7).

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

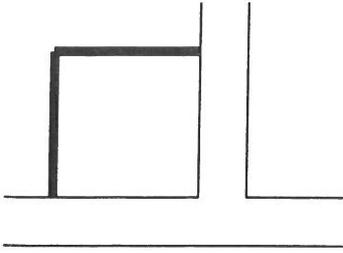


Fig 1

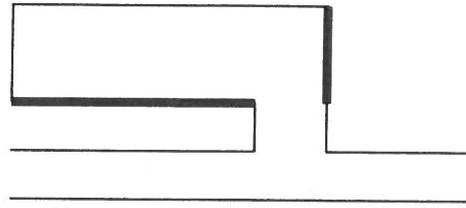


Fig 2

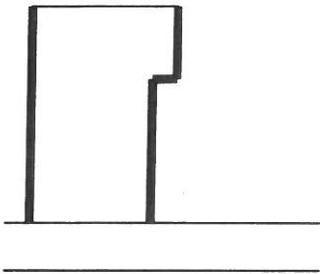


Fig 3

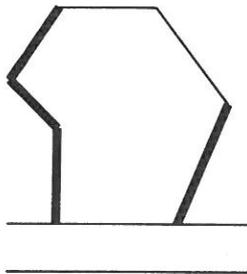


Fig 4

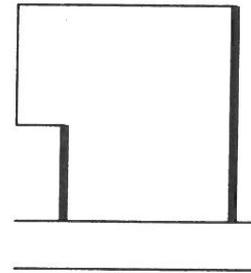


Fig 5

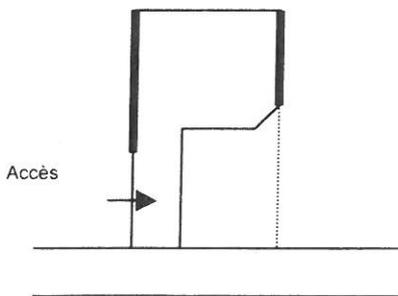


Fig 6

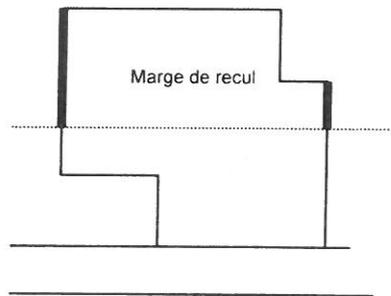


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

a) – Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors sol, socle de pylône en maçonnerie, etc...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

b) – Longueur de vue(L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimale des limites séparatives, appelées longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.

c) – Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc...

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 m au dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

d) – Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrain contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

e) – Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former écran et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure à 40% de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses.

Cas particuliers :

- Constructions ne comportant pas d'égout du toit ou d'acrotère : seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte dans le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

C.O.S :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci après) qu'il est possible de construire et la superficie u terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égale à 0.30, il pourra être construit : 1 000 m² X 0.30 = 300 m² de plancher.

C.O.S RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² avec un COS de 0.30, on peut réaliser 1 000 X 0.30 = 300 m² de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0.1.

COEFFICIENT VOLUMETRIQUE

C'est le rapport entre le volume de la construction qu'il est possible de construire et la superficie du terrain. Cette notion s'applique dans les zones d'activités, afin de tenir compte des variations de hauteur des locaux suivant le type de bâtiment. Le coefficient volumétrique fixe un volume maximum à ne pas dépasser. Il se distingue du COS des zones d'habitations qui fixe une Surface de Plancher. Le volume pris en compte est celui de toutes les parties de constructions dépassant le niveau du terrain servant de référence au calcul de la hauteur (terrain naturel ou sol fini).

SURFACE DE PLANCHER:

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un Plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le PLU est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux Zones d'Intervention Foncière (ZIF), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un PLU approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées. Le droit de préemption urbain peut aussi s'appliquer sur tout ou partie des zones situées dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le droit de préemption est établi de plein droit dans les parties de Zones d'Aménagement différé situées dans une zone urbaine ou à urbaniser couverte par un PLU.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédure d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du P.L.U

