

# ANNEXE I : DEFINITIONS

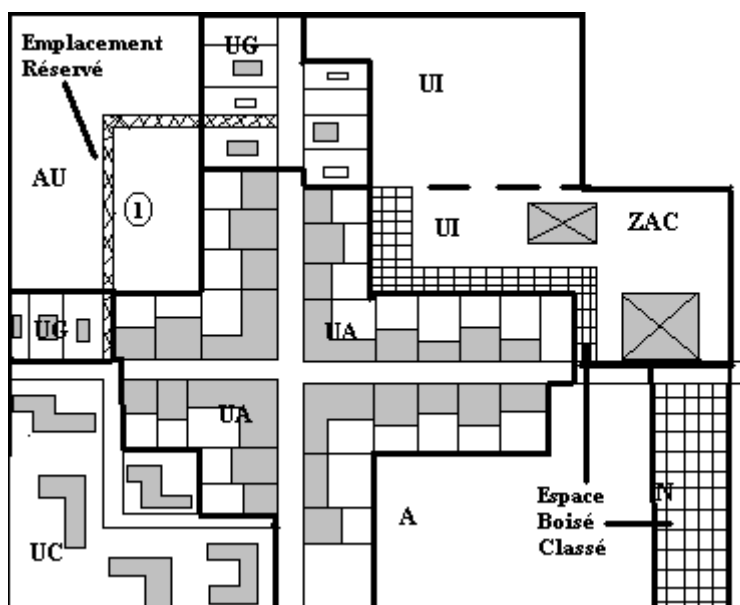
## SOMMAIRE

	Pages
I- Zonage	218
II - Occupation du sol	221
III - Voirie	222
IV - Terrain	224
V - Implantation, forme et volume des constructions	227
VI - Hauteur	231
VII - Coefficient d'occupation du sol	233
VIII - Divers	236

---

## **I - ZONAGE**

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.



### EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU 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 collectif (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

### ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

### 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. : UAa, secteur dans lequel le coefficient d'emprise au sol sera différente de celui de la zone UA).

### ZONAGE

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

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, AUE, N, etc.).

### ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) :

*« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UX, ...).

### ZONES A URBANISER (R.123-6 du Code de l'Urbanisme) :

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une*

*capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».*

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».*

ZONES AGRICOLES (R.123-7 du Code de l'Urbanisme) :

*« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».*

## **II - OCCUPATION DU SOL**

### AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (L.511-1 du Code de l'environnement) :

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.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

### LOTISSEMENT (R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme) :

Depuis le 1er octobre 2007, la procédure de demande de lotir a changé. il faut demander un "permis d'aménager" si la division implique, sur une période de dix ans, la création de plus de deux lots, soit dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, soit comprenant des équipements ou des espaces communs. Dans le cas contraire, il convient de procéder par "déclaration préalable", quel que soit le nombre de lots créés (y compris 1 lot nouveau) et ce, dans les deux cas. (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme).

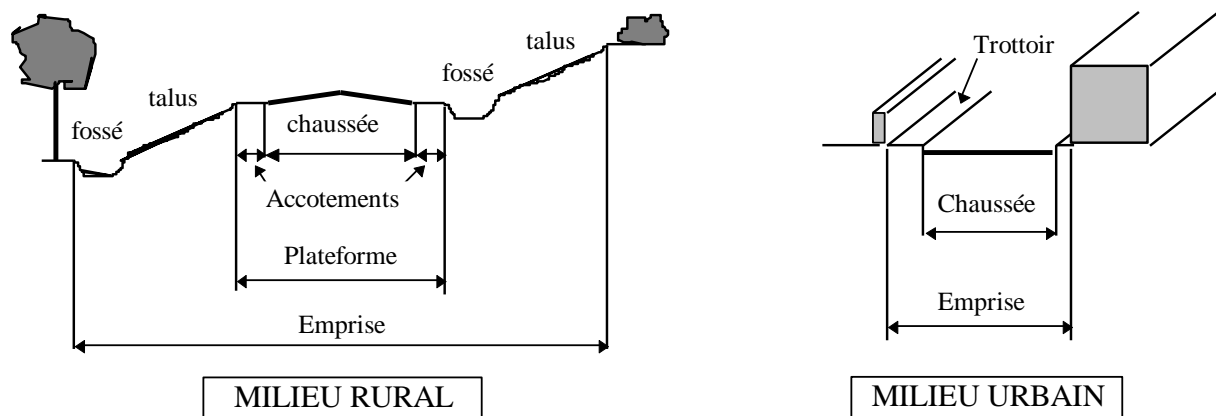
### **III - VOIRIE**

#### ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

#### 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).



#### 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 édifée en bordure du domaine public.

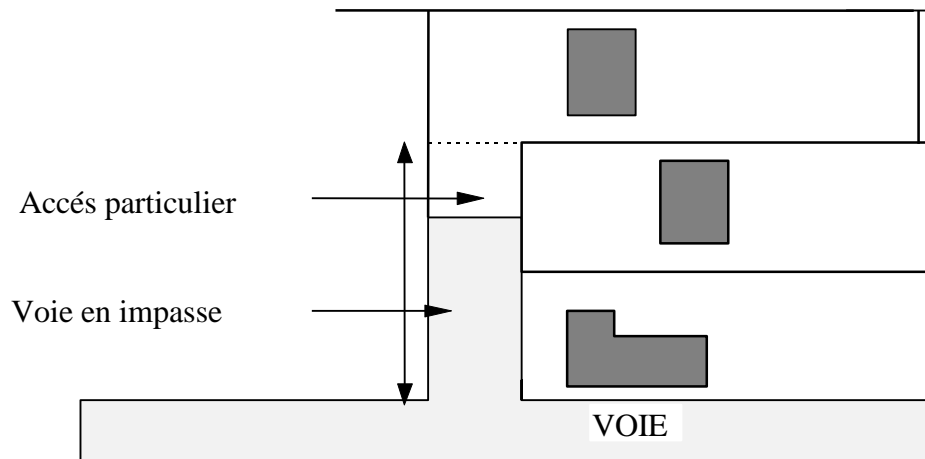
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

#### VOIE PRIVÉE

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 particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc...).



### 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.

## **IV - TERRAIN**

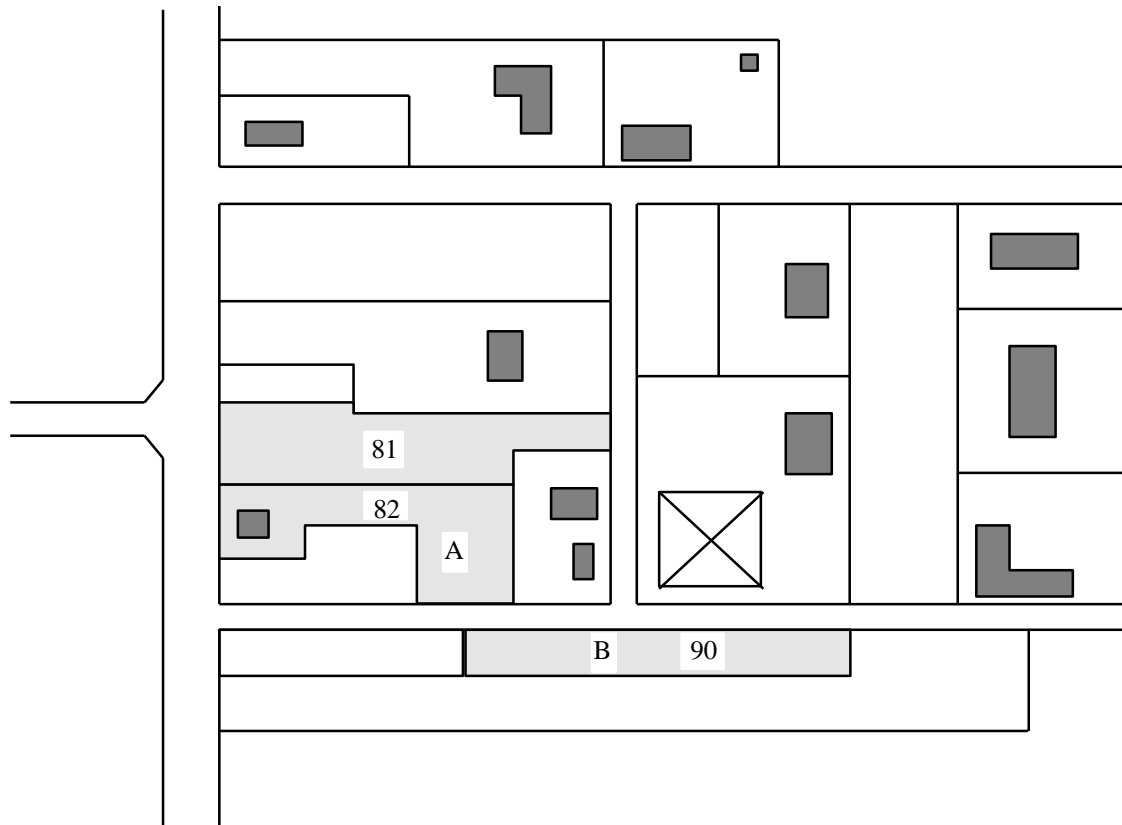
Il convient de distinguer :

### 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 (superficie, implantation, COS, etc...) 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 prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

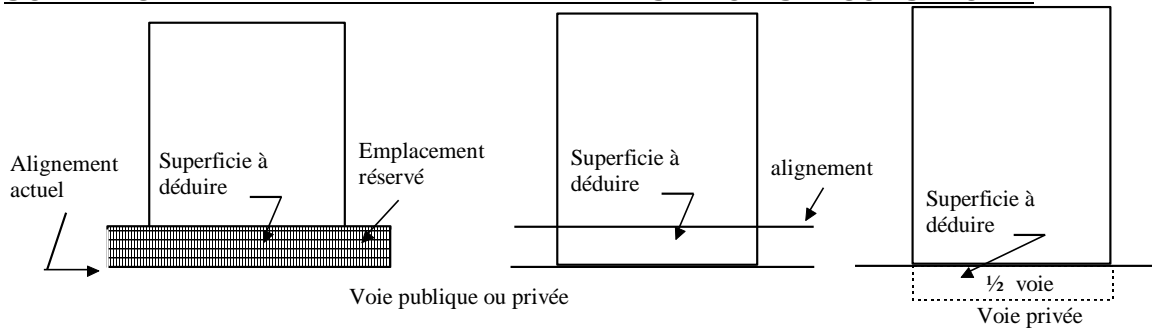
Est par conséquent déduite la superficie située :

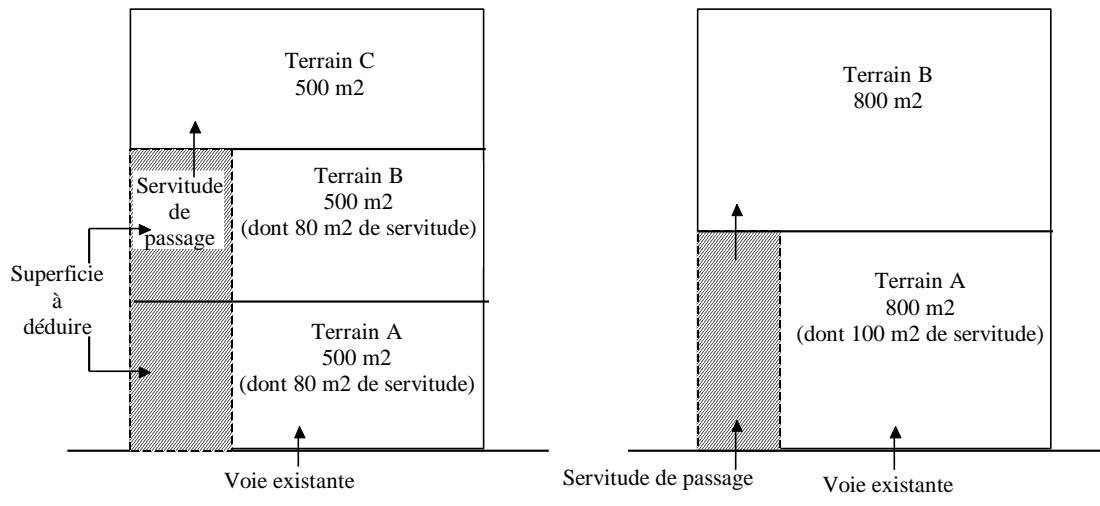
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art. R.332-15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

#### SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE





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.

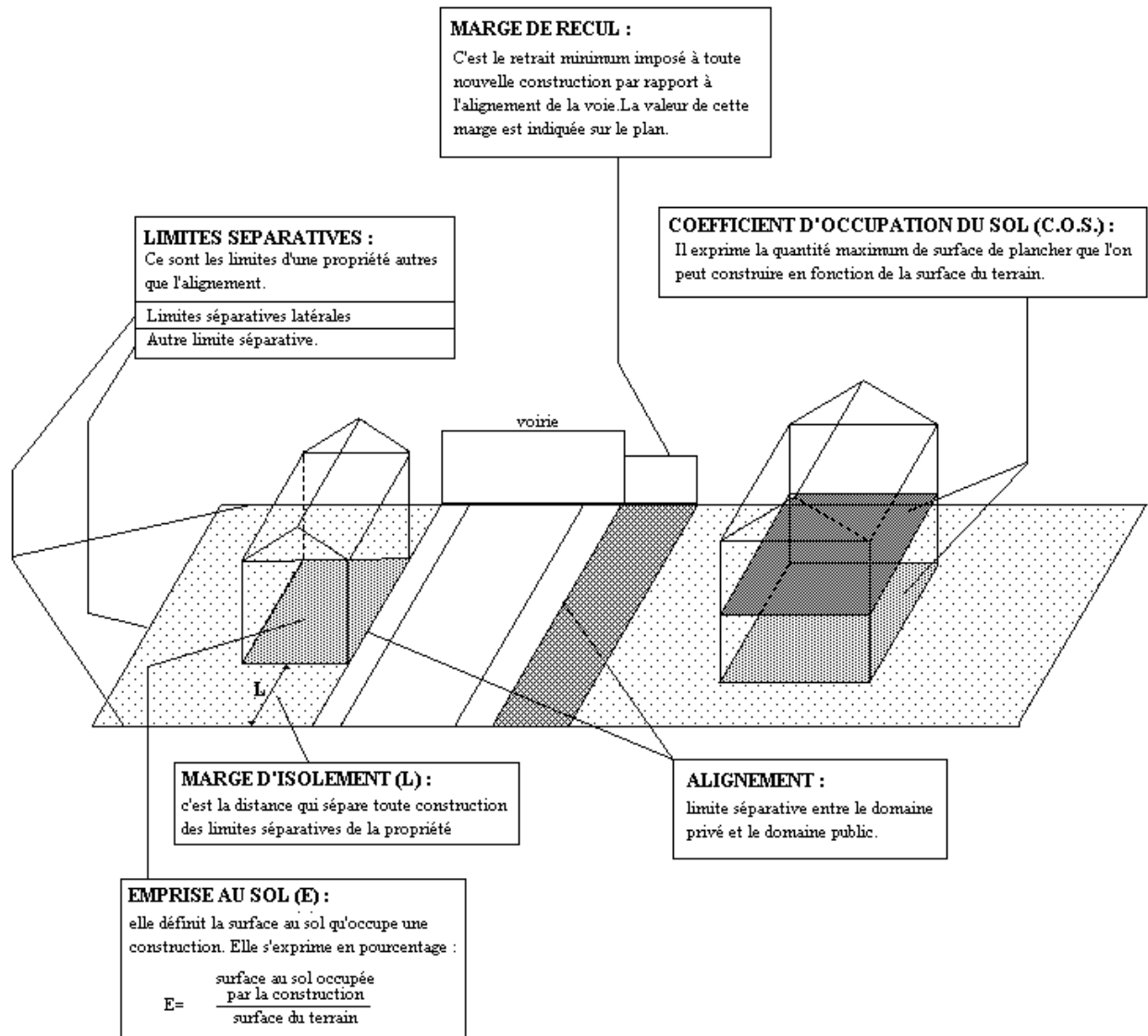
Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

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.

## V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

### 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, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

### MARGES DE RECULEMENT

Retrait imposé, à l'article 6, aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

### LIMITE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

### 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 (fig 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 (fig 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).

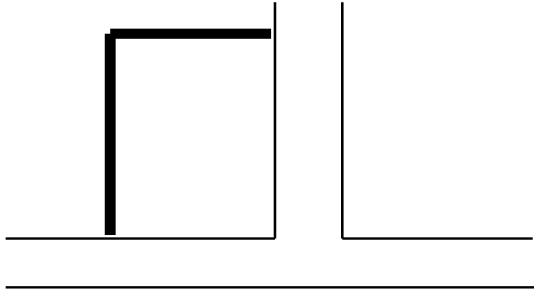


Fig 1

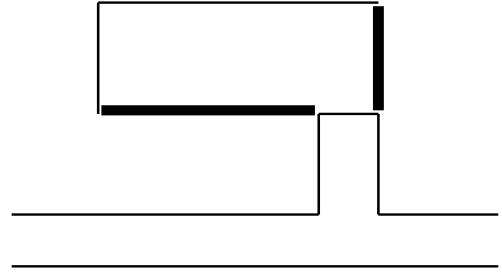


Fig 2

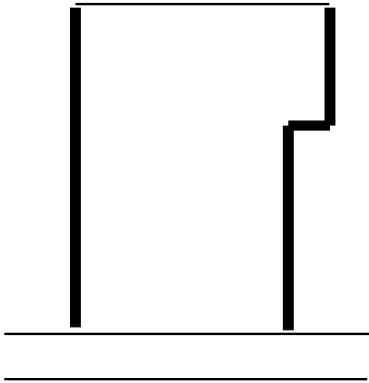


Fig 3

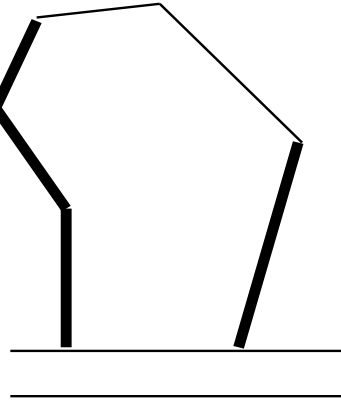


Fig 4

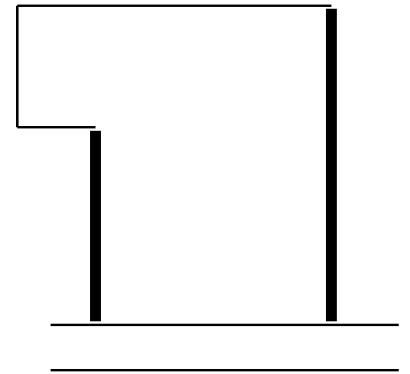


Fig 5

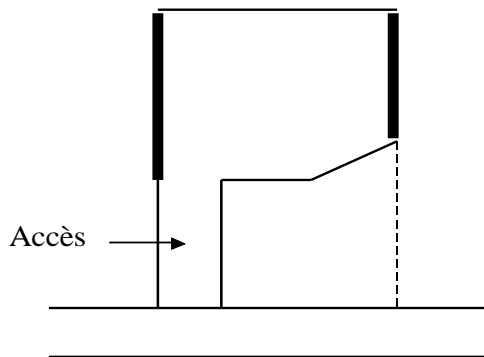


Fig 6

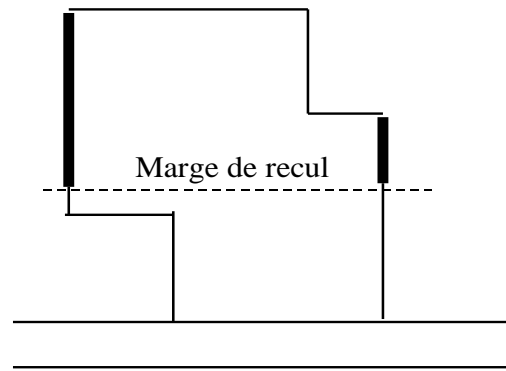


Fig 7

## MARGES D'ISOLEMENT

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

### 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 (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

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

### Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

### Niveau du terrain naturel

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

## MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 60m<sup>2</sup>
- d'augmenter de plus de 50% la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

## **VI - HAUTEUR**

### CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

### 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 au tiers 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 ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Brisis).

### 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
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes...)

### HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de la façade utilisée aux articles 7 et 8 est la hauteur à l'égout du toit.

## SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

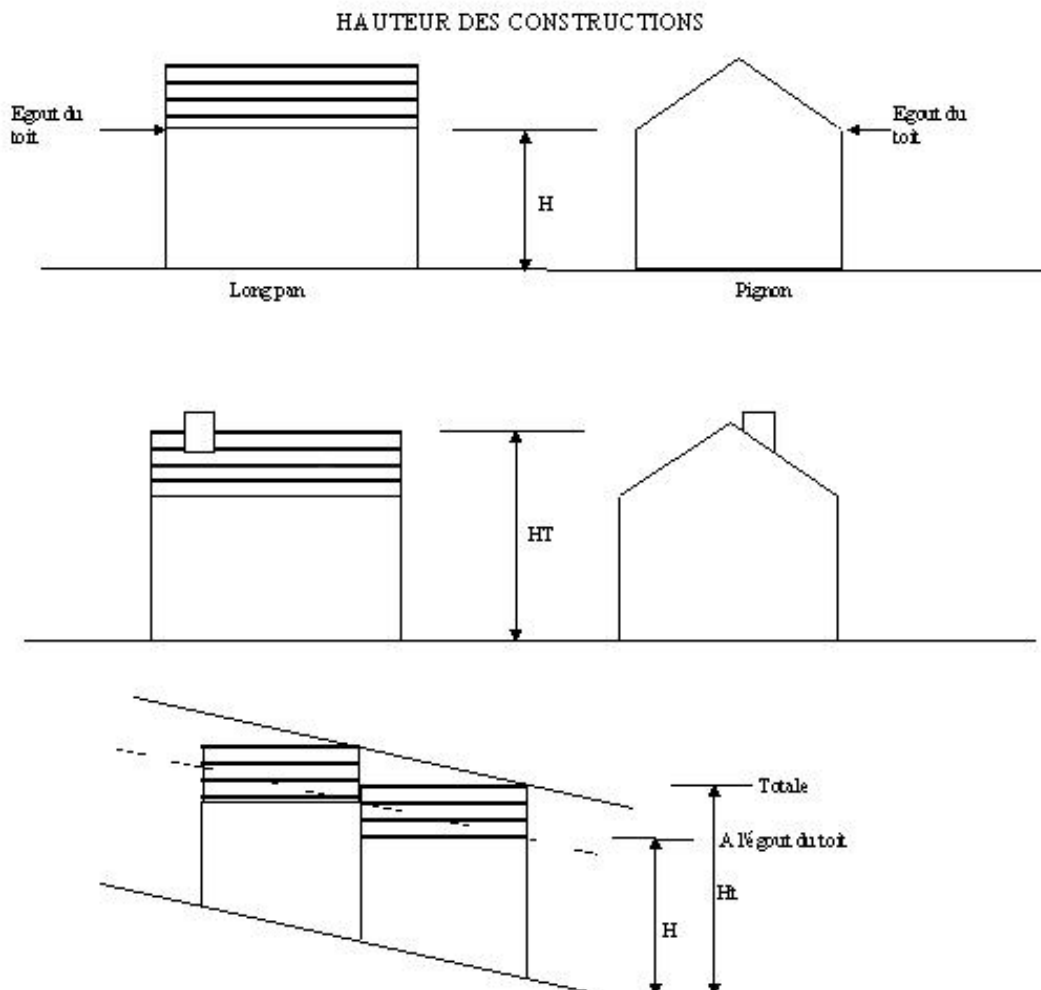
Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

## 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.

Toutefois, si ces terrains sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), le niveau retenu sera issu de la moyenne entre les points hauts et les points bas de ces terrains.



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

### C.O.S. :

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

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :  $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de plancher.

Article R.123-22 du Code de l'Urbanisme :

#### Article R.123-22 du Code de l'Urbanisme :

Le COS est une règle de densité, dont l'application à la superficie de la parcelle indique la superficie maximale constructible. Il s'agit néanmoins d'un maximum théorique, car d'autres règles fixées par le PLU (prospect, hauteur etc...) peuvent s'opposer à la construction effective de la superficie résultant de l'application mathématique du COS. Le "droit à construire" découlant du COS peut aussi être tenu en échec par les dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

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 :

- 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 aménagés en vue de stationnement des véhicules ;
- d) - "dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter des récoltes, à héberger des animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation" ;
- e) - d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et de celle résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### C.O.S. RESIDUEL :

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

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,30, on peut réaliser

$1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de surface de plancher.  
Si sur ce terrain il existe déjà une construction de  $200 \text{ m}^2$  de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que  $100 \text{ m}^2$ , d'où un COS résiduel de 0,1.

#### COEFFICIENT VOLUMETRIQUE :

C'est le rapport entre le volume de 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 qui peut aller de 3 m. pour les bureaux jusqu'à 10 m. ou plus pour des entrepôts. 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 Hors Œuvre Nette. 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 – voir article 10 et définition dans la présente annexe).

#### SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE :

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute) après déduction :

- \* des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- \* des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- \* des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- \* des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- \* des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de  $5 \text{ m}^2$  par logement.
- \* d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors œuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

#### REGLE APPLICABLE AUX DEPASSEMENTS DE COS POUR LES CONSTRUCTIONS REMPLISSANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Ces possibilités supplémentaires de dépassement du coefficient d'occupation des sols sont réservées aux constructions remplissant des critères de performances énergétiques conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de la Construction et de l'Habitation, ci après rappelées :

*« Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.*

*Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.*

*Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.*

*Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable. »*

A la date d'approbation du PLU, les critères de performances pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 dont une copie est annexé au présent règlement, sans préjudice de leur modification ultérieure. Ces possibilités sont proposées sous réserve d'une intégration particulièrement soignée de la construction dans le site.

## **VIII - 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 à la règle est faible.

### ANNEXES :

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface hors œuvre brute totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

### 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 à la collectivité publique 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 P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

### DESSICATION :

Perte de l'eau que renferme le sol

### 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 d'urbanisation future, 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 plan local d'urbanisme 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.

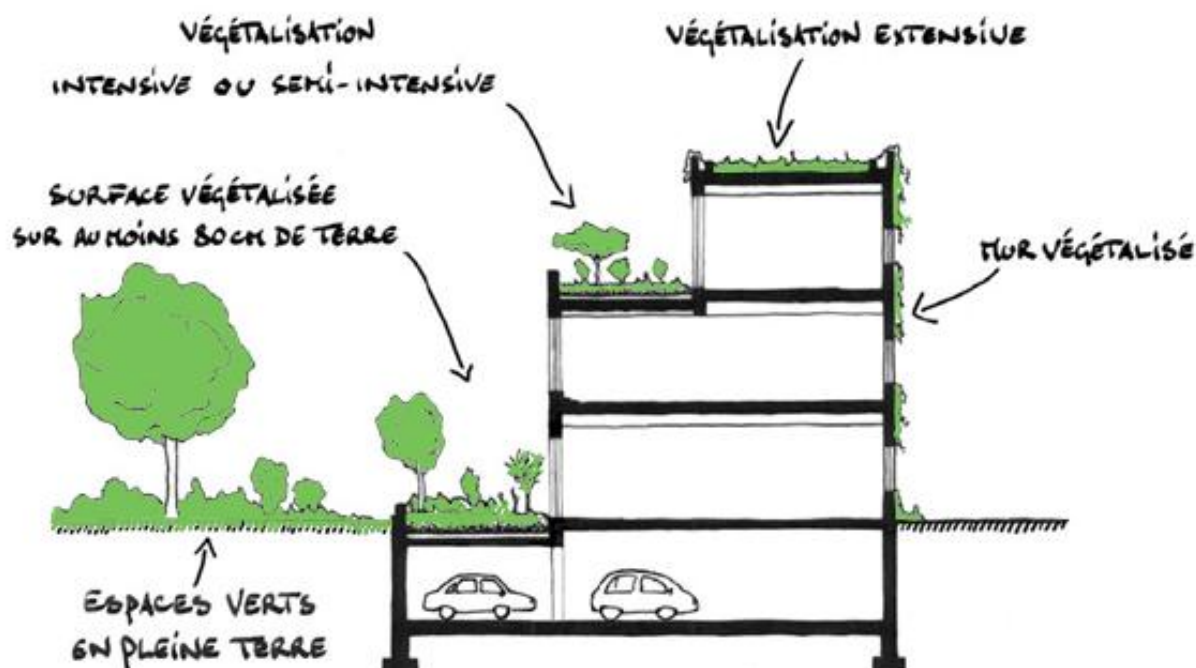
Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

#### ESPACES VERTS ET COEFFICIENTS DE PONDERATION :

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0.80 mètres de terre (Ssv) : Coefficient 0.6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi) : Coefficient 0.4
- Végétalisation extensive (Sve) : Coefficient 0.3
- Mur végétalisé (Smv) : Coefficient 0.2



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0.5) + (S_{vi} \times 0.4) + (S_{ve} \times 0.3) + (S_{mv} \times 0.2)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

#### ESPECES LOCALES :

Troène, Nerprun purgatif et alaterne, If, Houx vert, Buis, Prunier, Pommiers, Pêcher, Cerisier, Néflier caduc Hêtre, Fusain d'Europe, Érable champêtre, Charme commun, Cerisier Ste Lucie, Camerisier à balais, Argousier, Amélanhier, Viorne,

Cornouiller, Cognassier commun, Prunellier, Noisetier, Sureau noir ou rouge, Aubépines, Églantier commun, Chèvrefeuille, Lilas, Cytise, Genet, Saule, ...

#### MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) 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 P.L.U. est approuvé.

#### MODENATURES :

Proportion et galbe des moulures d'une corniche.

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

#### 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 procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

#### Z.A.D. CREEE APRES LE 01.06.1987

Les Zones d'Aménagement Différé ne pouvaient être créées que dans les communes non dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public. Cette possibilité était toutefois temporaire.

En effet, dès que le Plan d'Occupation des Sols était rendu public :

- \* Les parties de Z.A.D. situées en zone urbaine ou zone d'urbanisation future devenaient de plein droit soumises au droit de préemption urbain.
- \* Les parties de Z.A.D. couvertes par un plan, mais qui n'étaient pas situées en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future, étaient supprimées de plein droit.

#### Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI DU 02.08.1989

L'État pouvait créer des Z.A.D. en dehors des zones urbaines ou d'urbanisation future, dans certaines communes de la Région Parisienne, dotées d'un Plan d'Occupation des Sols.

### Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE DE 13.07.1991

L'État peut créer des Z.A.D. sur le territoire communal, en zones urbaines, zones naturelles, à urbaniser ou agricoles d'un plan local d'urbanisme et dans toutes les communes non dotées de PLU ou cartes communales.

S'il le juge nécessaire, l'État peut également se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire (pré-Z.A.D.). Cette disposition devient caduque si la Z.A.D. n'est pas créée dans un délai de 2 ans.

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- \* de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- \* d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- \* des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- \* un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- \* des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

### ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.) :

La Z.A.D. est un outil permettant à l'État ou à certaines personnes publiques d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt public au sens de l'article L- 300.1 du code de l'urbanisme sont prévues à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (Établissement public, Société d'Économie Mixte) bénéficiaire de la Z.A.D. peut alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé.

Ce droit peut être également exercé dans des périmètres provisoires (pré-Z.A.D.) qui permettent à l'État, lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un terrain dans un périmètre de Z.A.D. qui désire vendre doit déposer en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.D. d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.

