

ANNEXE 1

ELEMENTS EXPLICATIFS DU CONTENU DU REGLEMENT DU P.L.U.

**VOUS VOULEZ SAVOIR QUELLES SONT LES RÈGLES
DU P.L.U. APPLICABLES A UN TERRAIN**

Comment faut-il s'y prendre ?

- 1 - Reportez-vous au document graphique du P.L.U. (plan de zonage), et repérez, grâce aux lettres de la section cadastrale de référence et au numéro de la parcelle, dans quelle zone du P.L.U. le terrain se trouve.

- 2 - Toujours grâce au plan de zonage, vérifiez qu'il n'existe pas d'indications particulières reportées au plan de zonage sur le terrain en question (ex. : marge de recul, emplacement réservé, espace boisé classé ...).

- 3 - Reportez-vous au chapitre concernant la zone repérée et lisez attentivement **tous** les articles, en tenant compte des combinaisons à effectuer parfois entre plusieurs articles.

- 4 - Reportez-vous au plan de servitude d'utilité publique, annexé au P.L.U. (même technique que précédemment), puis à la liste des servitudes d'utilité publique indiquant le service administratif concerné, pour savoir s'il existe des prescriptions en ce domaine.

- 5 - N'oubliez pas :
 - que le terrain peut être inclus dans un lotissement et faire l'objet, de ce fait, de règles spécifiques annexées à l'autorisation de lotissement,
 - qu'il vous appartient de respecter les règles édictées par le Code civil pour garantir les droits de vos voisins et celles édictées par le Code de la construction et de l'habitation pour l'hygiène et la sécurité.

1. Principes généraux

Cette annexe est conçue pour fournir quelques explications sur un certain nombre de notions ou de principes qu'il est nécessaire de connaître pour comprendre la portée des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. N'ayant qu'une valeur purement explicative, **cette note ne peut en aucune manière remettre en cause la lettre et l'esprit du texte même des règles** incluses dans les articles 1 à 13 du règlement ou des règles découlant du Code de l'urbanisme.

➤ La structure générale du règlement

Le préambule « **Dispositions générales** » rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit.

L'article 3 de ce titre, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du P.L.U. qui ne peuvent faire l'objet que d'**adaptations mineures**.

Le titre I « **Dispositions applicables aux zones urbaines**, le titre II « **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** », le titre III « **Dispositions applicables aux zones agricoles** » et le titre IV « **Dispositions applicables aux zones naturelles** » comportent autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

➤ L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être **conforme à chacune des règles contenues** dans les articles 1 à 16 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc **cumulatives**.

Exemple typique : article 7 « **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** » et article 10 « **Hauteur maximum des constructions** ».

➤ Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur **destination** (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...).

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont **interdites** dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont **autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce**.

➤ La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

➤ Cumul des règles du P.L.U. avec d'autres règles

Une construction ne doit pas seulement respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme, mais quatre types de règles peuvent également s'imposer :

- les servitudes d'utilité publique : ce sont des contraintes imposées en vertu de législations particulières.

Ex. : les monuments historiques ou leurs abords, l'utilisation de certaines ressources et équipements, les cartes d'aléas de risques naturels prévisibles, ...

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de P.L.U. L'instruction du permis de construire tient compte de ces servitudes pour délivrer ou non l'autorisation.

- **les règlements de lotissement** : dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, on trouve souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

- **les règles de droit privé** : certains articles du Code civil (article 637 et suivants) édictent des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine,...). D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis. Le permis de construire est **délivré indépendamment de ces règles de droit privé**. Il appartient à chaque constructeur de vérifier que sa construction est conforme à ces règles, pour ne pas engager sa responsabilité vis-à-vis de ses voisins.
- **les règles de droit de la construction** : ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur, **le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter**. Des sanctions pénales peuvent être prononcées à posteriori, après contrôle de l'Administration.

Le respect des règles de construction n'est vérifié par le permis de construire que pour les règles de sécurité et d'accessibilité édictées pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.

1. Quelques définitions

- **Affouillement et exhaussement des sols** : (article 2 du règlement de zone)

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Alignement** : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Le recul d'une construction par rapport à une voie ou emprise publique est la distance mesurée perpendiculairement à celles-ci. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, les plus proches de la voie publique ou de l'emprise publique. Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

- **Limites séparatives** : (article 7)

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

Le retrait d'une construction (L) par rapport aux limites séparatives, est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur (H) de la construction ($L \geq H/2$), cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite.

- **Hauteur maximale** (article 10)

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux)

Hauteur au faîtage :

La hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou clochers.

Hauteur à l'égout de toiture :

La hauteur à l'égout de toiture est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel avant travaux et le niveau le plus élevé de la façade.

➤ Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R*112-2 modifié par Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

➤ Espaces verts protégés

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé. Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, les piscines d'une superficie inférieure à 50 m² ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU

Ces espaces seront préservés de toutes constructions (à l'exception de dépendances de dimensions mesurées et de piscines découvertes). Ils constituent ainsi les poumons verts du centre ville garant de la qualité de vie de ses habitants.

Emplacements réservés

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition du meilleur prix.

Les destinations des emplacements réservés sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public (ex. : E.D.F.).

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.