

# ANNEXES DU RÈGLEMENT DU P.L.U.

## DÉFINITIONS

### **ACCES**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie.

### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

Creusement de terrain par extraction de terre.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

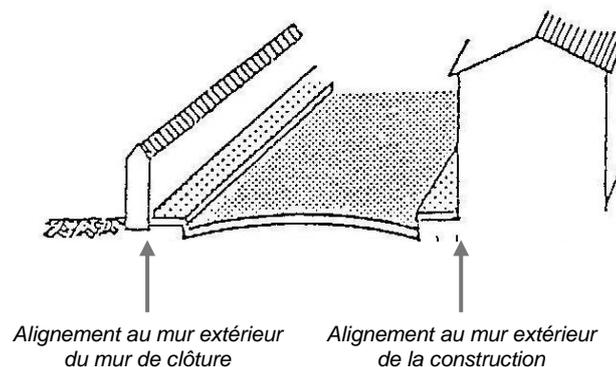
### **ALIGNEMENT**

L'alignement d'une voie ou d'une place, constitue la limite entre le domaine public (trottoir, chaussée, place etc.) et la propriété privée.

Il s'agit assez généralement du nu extérieur de la clôture de la propriété privée par rapport à l'espace public, ou du nu extérieur du mur de la construction privée en limite d'un espace public.

Les termes « construire à l'alignement » ou « s'implanter à l'alignement » signifient que la limite de la propriété privée est en contact (ou en contiguïté) avec la limite de l'espace public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la distance entre le domaine public et la clôture ou la construction autorisée de la parcelle privée.



### **ANNEXES**

La notion de bâtiment « annexe » est fixée par différence avec l'usage de la destination principale de la construction.

Ainsi : pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garage, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine etc. – qu'ils soient ou non attachés à la construction du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal d'habitation,

### **ANTENNES**

Les antennes devront être implantées de la manière la plus discrète. Chaque fois qu'il le sera possible, et à caractéristiques égales en matière de réceptivité technique hertzienne ou par satellite, elles devront être implantées de la façon la moins visible des espaces publics.

Les antennes collectives seront systématiquement réduites en nombre.

Le cas échéant, l'installation d'antennes collectives en comble ou en terrasse non visible pour le piéton de l'espace public, pourra être demandée.

### **AXE DE LA VOIE**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

### **BATIMENT OU CONSTRUCTION PRINCIPALE**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)**

Pour une unité foncière (ou une parcelle constructible), le C.E.S. mesure le rapport entre la superficie totale de l'emprise totale des bâtiments et la superficie totale de la parcelle.

La superficie de l'emprise totale d'un bâtiment est mesurée par sa projection au sol orthonormée (donc débords de toiture et balcons inclus).

### **EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

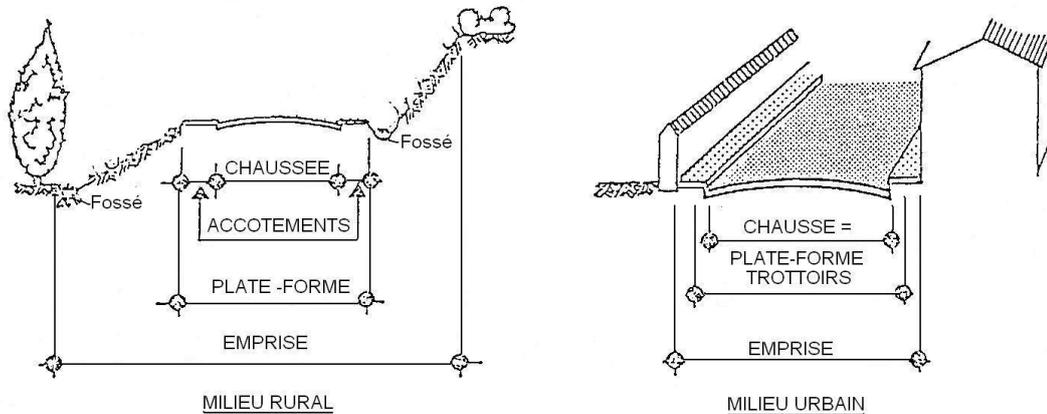
Terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, etc.).

Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.

Les Emplacements réservés sont repérés avec un numéro sur la cartographie du Zonage et listés sur un tableau en Annexe du P.L.U.

## **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par les alignements qui la bordent (c'est à dire les limites avec les propriétés privées riveraines). Elle se compose de la plate-forme (constituée de la chaussée utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes en contiguïté (accotements, trottoirs, fossés, talus...).



## **ESPACE BOISÉ CLASSÉ (E.B.C)**

Le P.L.U. peut désigner des Espaces Boisés dits Classés au sens du Code de l'Urbanisme, Art. L. 130-1.

Il s'agit de bois, forêts, parcs, prairies, pelouses etc., boisés ou en cours de boisement, à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings, etc.).

Toute coupe, élagage ou abattage d'arbre est subordonné à une autorisation préalable des services de l'État (DDAF)

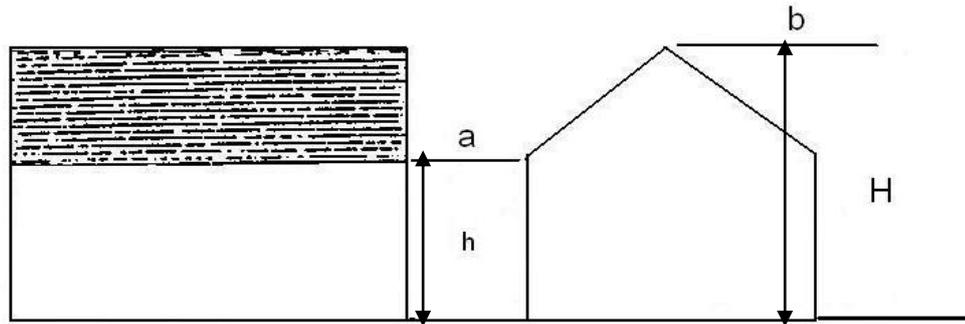
## **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement de terrain conduisant à augmenter sa hauteur. L'exhaussement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

## **HAUTEUR**

### 1. Sur terrain plan

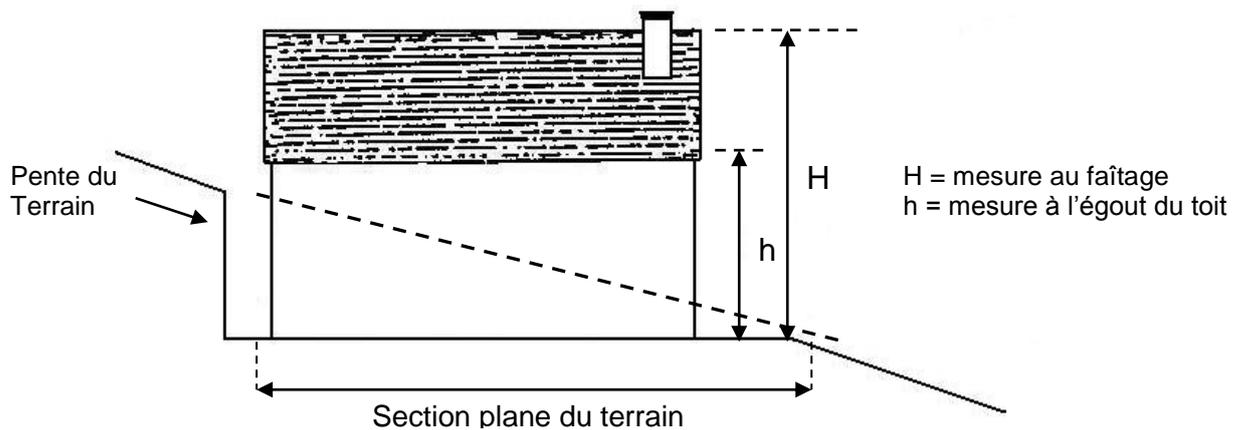
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, en tant que terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



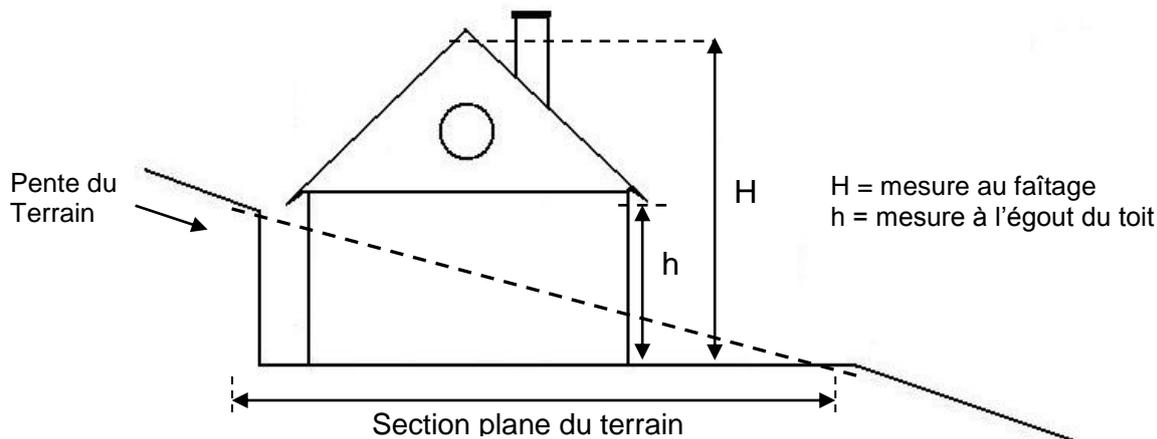
- a) Hauteur à l'égout du toit.  
b) Hauteur au faîtage

## 2. Sur terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la section plane du terrain d'assiette, après travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



### 1. Cas d' Implantation en façade



## 2. Cas d' Implantation en Pignon

### LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

### PERMIS GROUPE

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

### SECTEUR DE ZONE

Il s'agit d'une subdivision réglementaire au sein d'une même Zone du plan de Zonage du P.L.U.

Sur le Secteur de Zone s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières (exemple : AUa est un secteur dans lequel les hauteurs sont différentes de celles de la zone AUd).

### 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.

## **UNITÉ FONCIÈRE**

Il s'agit d'un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## **ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en Zones tracées sur la cartographie.

A chaque zone est attribuée une vocation et des règles particulières rédigées dans le Règlement du P.L.U et dans ses annexes.

La vocation particulière des Zones du P.L.U est fixée par le Code de l'Urbanisme :

Zone U = Urbanisée

Zone AU = A Urbaniser

Zone A = Zone Agricole

Zone N = Zone Naturelle

Les spécificités géographiques et réglementaires, au sein d'une même Zone, s'expriment par un indice particulier affecté à la désignation de la Zone (exemple : UA, UB,...).

## **RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.**

**Article R 111.2** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.15** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.21** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.