

TITRE 4

---

# LEXIQUE ET CROQUIS ILLUSTRATIFS



## TITRE 4 – LEXIQUE ET CROQUIS ILLUSTRATIFS

### A- LEXIQUE

#### ARTICLE 1 – LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

##### 1.1. Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les nouvelles constructions (R.421-2 à R. 421-12) ;
- les travaux sur constructions existantes et changements de destination de ces constructions (R.421-13 à R.421-17) ;
- les travaux, installations et aménagements (R.421-18 à R.421-25).

**Le 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 a considérablement réformé le régime des occupations et utilisations du sol depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

##### 1.2. Les travaux, installations et aménagements :

L'article R.421-19 précise les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager.

L'article R.421-23 précise les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.

#### ARTICLE 2 – LES CONSTRUCTIONS

##### 2.1. La notion de construction

Le terme générique de construction englobe tous les travaux, ouvrages, et installations qui rentrent dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

##### 2.2. La notion de construction d'intérêt général

Au sens du présent règlement, et en référence au concept d'ouvrage public et d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective employée en matière d'emplacement réservé (cf. circulaire n°78.14 du 17/01/1978), trois critères peuvent être retenus pour définir la notion de constructions d'intérêt général :

- elles doivent avoir une fonction collective ;
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour leur réalisation ;
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logements ou de lotissements, fussent-elles communales. Ils permettent, par contre, de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif. Ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation, sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

#### ARTICLE 3 – LES CONSTRUCTIONS ET LEUR DESTINATION

Le présent règlement distingue :

##### 3.1. Les constructions à destination d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quelles que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Rentrent entre autre dans cette catégorie, les habitations légères de loisirs, les maisons flottantes, les foyers de jeunes travailleurs, et les foyers pour personnes âgées à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle.

Il est parfois fait une distinction en fonction de leur fonction (habitations liées et nécessaires à l'activité agricole...).

On distingue parfois la construction principale et les annexes.

## TITRE 4

Sont considérées au sens du présent règlement, comme **constructions annexes** : les piscines non couvertes, les installations sportives et de loisirs liées à l'habitation (frontons...), les locaux de faible dimension (SURFACE DE PLANCHER  $\leq 20 \text{ m}^2$ ) distinct de la construction principale tels que remises, abris de jardins, garages, locaux-vélos, celliers...

Dans le règlement, lorsque les annexes ne sont pas précisées c'est qu'elles sont régies par les mêmes règles que les constructions principales.

Habitations légères de loisirs : « Sont dénommées habitations légères de loisirs des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables » destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions définies par les articles R. 111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 3.2. Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier

Elles regroupent les hôtels de tourisme et les résidences de tourisme (voir définition ci-après).

Selon l'arrêté ministériel du 14/02/1986, sont dénommés équipements hôteliers et touristiques, les établissements d'hébergement suivants (arrêté ministériel du 14 février 1986) :

Hôtel de tourisme : il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit « hôtel saisonnier » lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

Résidence de tourisme : il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

### 3.3. Les constructions à destination de commerce

Elles regroupent les activités économiques d'achat de vente de biens ou de services (agence immobilière, agence de voyage,...). Rentrent entre autre dans cette catégorie : les restaurants, les « dancings », les commerces de bouche, avec ou sans transformation de produits, toutes les surfaces de ventes de gros ou de détail, quelle que soit la construction qui les abrite (hangar...).

### 3.4. Les constructions à destination d'artisanat

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, qui relèvent du registre de la Chambre des Métiers.

### 3.5. Les constructions à destination industrielle

Elles regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

On distingue souvent, au sein de cette catégorie, les constructions relevant du régime des installations classées (soumises à déclaration ou autorisation).

### 3.6. Les constructions à destination d'entrepôt

Les constructions à destination d'entrepôt correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés.

Entre notamment dans cette catégorie la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

## TITRE 4

### 3.7. Constructions à destination de bureaux et de service

Elles correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers (cabinet médical, avocat,...) et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles, commerciales et artisanales.

### 3.8. Constructions à destination agricole ou forestière

Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments qui abritent les productions agricoles ou qui sont nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité forestière.

### 3.9. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles englobent l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin.

On distingue :

Les installations nécessaires aux services publics :

- les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructures : voies, réseaux et les constructions et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, châteaux d'eau, transformateurs, dépôts de matériel....

- les constructions nécessaires aux équipements de superstructures : équipements d'enseignement, sociaux, de soins, militaires, administratifs, culturels, culturels, sportifs....

Rentrent notamment dans cette catégorie, les établissements pour personnes âgées médicalisées, les équipements culturels associatifs à caractère non commercial...

## ARTICLE 4 – TERRAINS OU UNITES FONCIERES

Le terrain ou unité foncière correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non la parcelle.

Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques et des limites séparatives (ligne qui sépare l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ( application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

La notion « d'unité foncière nouvelle », au sens du présent règlement recouvre toutes les unités foncières issues d'une division ultérieure à la date d'approbation du présent règlement.

La propriété foncière constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice cadastrale. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

## ARTICLE 5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation de Sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R.123-10 du code de l'urbanisme).

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme

## TITRE 4

espaces boisés en application de l'article L.130.1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332.16. La surface de plancher des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande, est déduite des possibilités de construction.

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

### ARTICLE 6 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. Au sens du présent règlement, l'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, exception faite des saillies (seuils, socles, soubassements, bandeaux corniches, appuis encadrement, balcons, avant-toits) qui ne reposent pas sur le sol.

### ARTICLE 7 – ESPACES LIBRES

Au sens du présent règlement, sont considérés comme espaces libres, les espaces à l'air libre qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux. Place, placette, cheminement piéton, y compris trottoirs, cheminements cyclables en site propre, espaces verts... rentrent dans cette définition.

### ARTICLE 8 – VOIES/ EMPRISE PUBLIQUE

Au sens des articles 6, 7 et 10, des règles applicables dans chaque zone la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc ...).

Pour l'application des articles 6 et 10, ne sont prises en compte que les voies ouvertes à la circulation générale desservant au moins trois propriétés et d'une largeur supérieure ou égale à 4 mètres.

L'emprise de la voie est égale à la plate-forme, lorsqu'il n'y a que des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et talus, lorsqu'il y a des accotements.

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins, cours d'eaux domaniaux etc ...).

Pour l'application de l'article 10, les hauteurs des voies sont mesurées à partir du sol fini de la voie. Lorsque la voie est à créer, c'est la cote de seuil fixée par l'autorité compétente qui est prise en compte.

### ARTICLE 9 – ACCES

L'accès se situe à la limite de l'unité foncière, sur laquelle est projetée l'opération, et de la voirie de desserte ouverte à la circulation générale automobile qu'elle soit publique ou privée sauf en cas de servitudes de passage (cf. schéma).

### ARTICLE 10 – ALIGNEMENT

Pour les voies de statut public, l'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Au sens du présent règlement, pour les voies privées, « l'alignement » désigne la limite de fait séparant le terrain de la voie (cf. articles 6, 10...des règles applicables dans chaque zone).

### ARTICLE 11 – PIÈCES PRINCIPALES

Sont considérées, au sens du présent règlement, comme pièces principales les pièces affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail. Les autres pièces non citées ci-dessus sont définies comme pièces secondaires.

## TITRE 4

### **ARTICLE 12 – ARBRE DE HAUTES TIGES (A GRAND DEVELOPPEMENT)**

Au sens du présent règlement, est considéré, comme arbre de hautes tiges (ou à grand développement), un arbre d'une hauteur d'au moins 2 mètres à la plantation, et 7 mètres à l'âge adulte.

### **ARTICLE 13 – ESPACES BOISES À CONSERVER OU À CRÉER**

Des terrains peuvent être classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (voirie, assainissement, stationnement...).

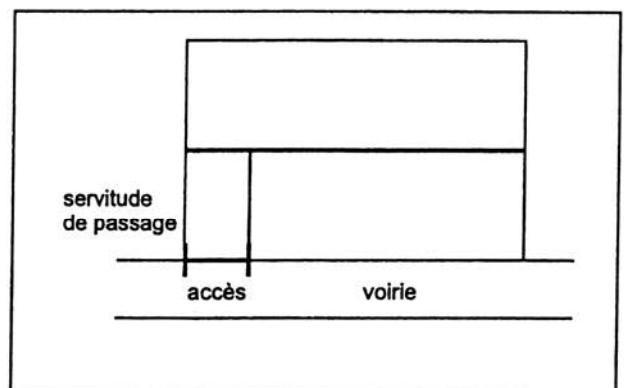
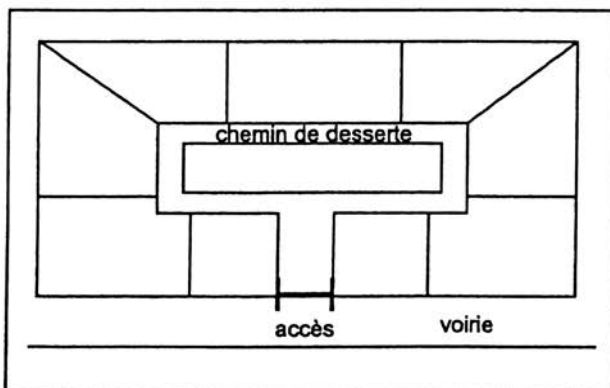
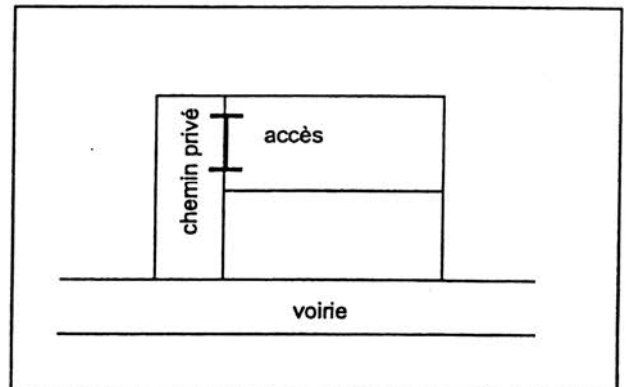
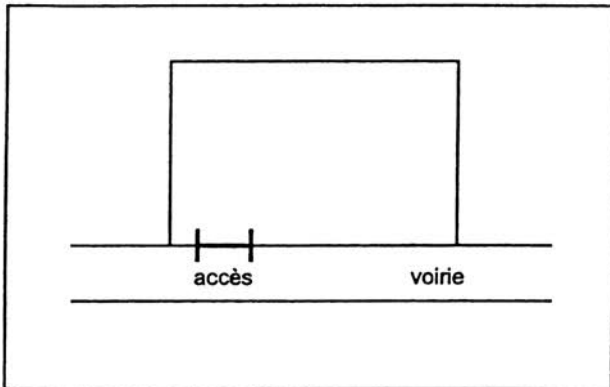
### **ARTICLE 14 – EMBLEMES RESERVES**

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements en vue de la réalisation des voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts (L.123-1-5.8° du Code de l'Urbanisme).

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1., la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, classés dans les emplacements réservés.

B- CROQUIS ILLUSTRATIFS

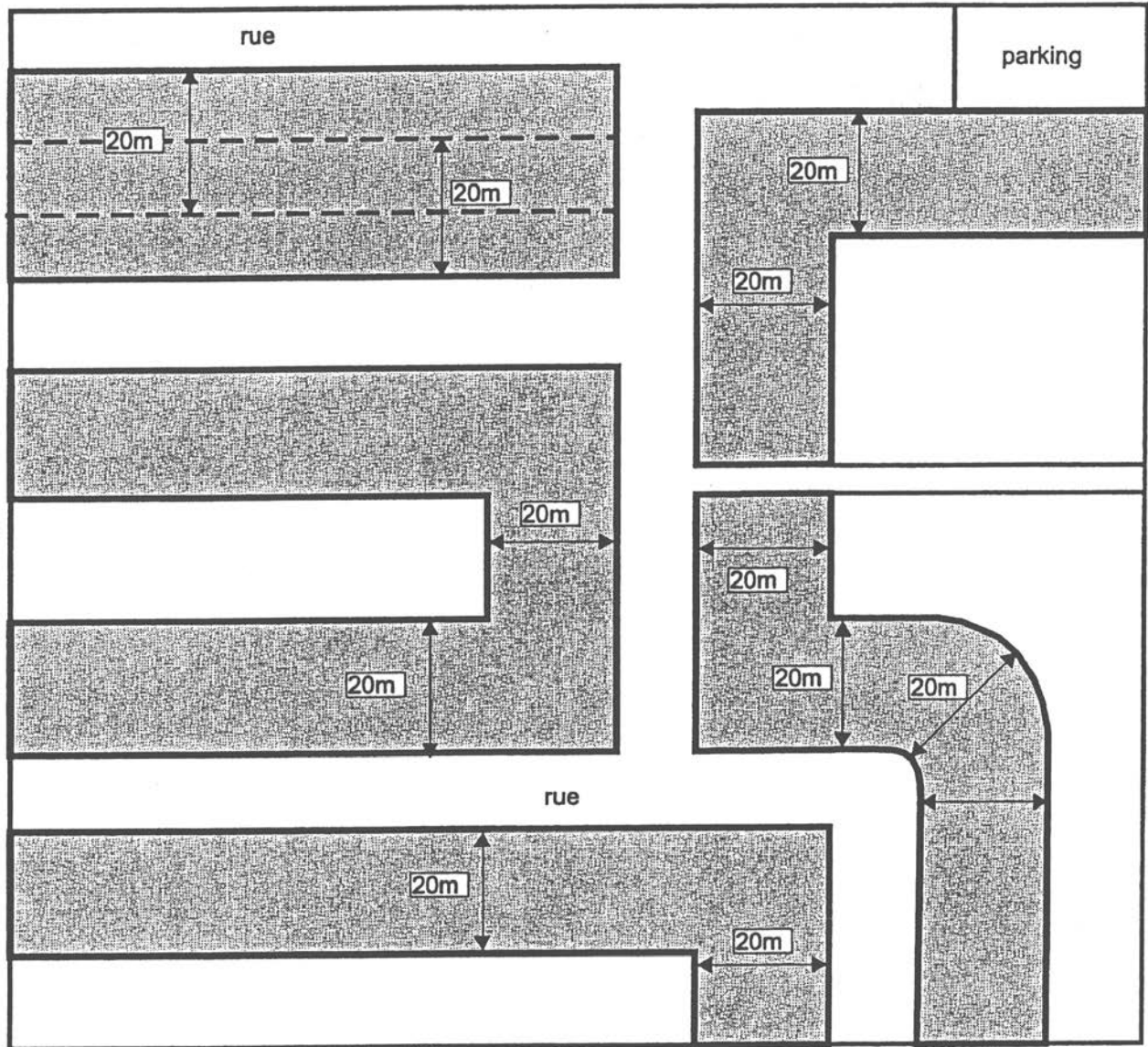
Article 3 : Définition des accès





# TITRE 4

## Article 7, zone UA : Définition de la bande de 20 mètres

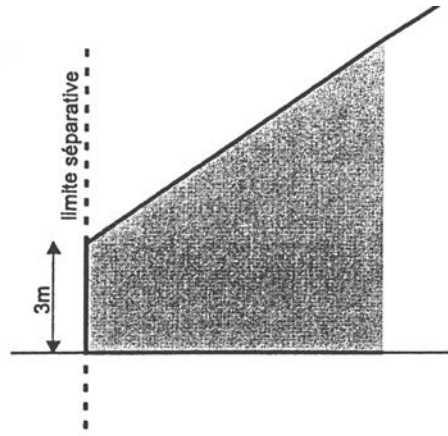


## TITRE 4

### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives (modifié le 23 juillet 2010)

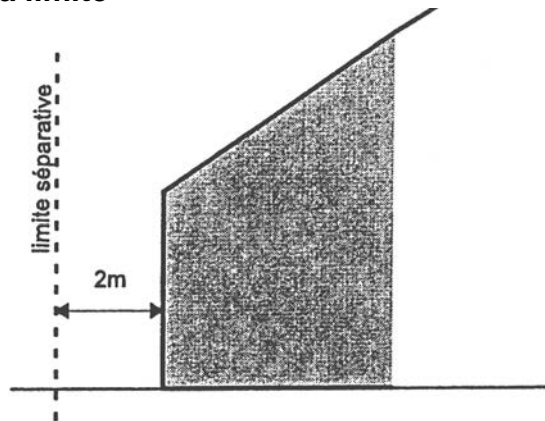
Exemple : Zone UA, article 7.1

$D \geq H-3$  (ou  $D \leq D+3$ ) / en limite



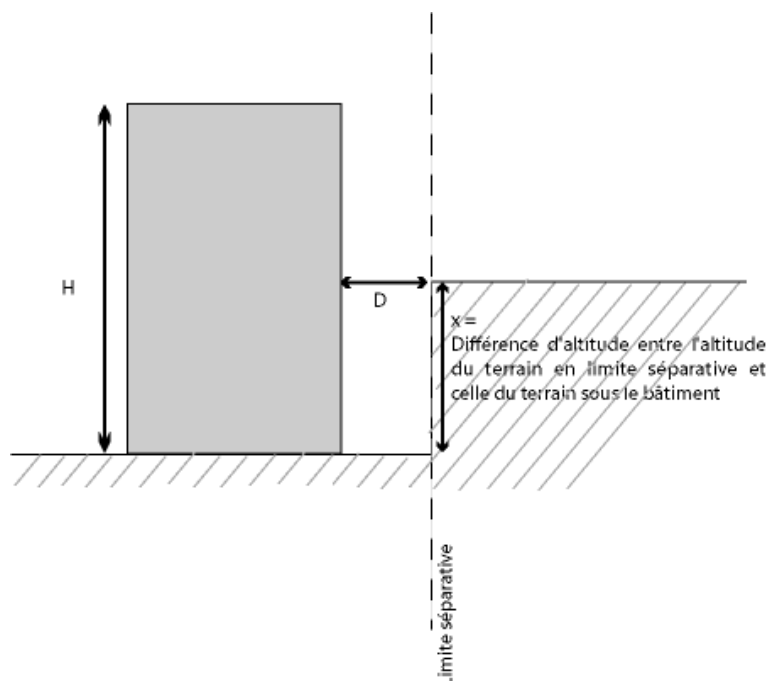
Exemple : Zone UA et autres zones

$D \geq H-3$  / à 2 mètres de la limite



Lorsque la hauteur du terrain naturel en limite séparative est supérieure à celle du terrain naturel sous le bâtiment

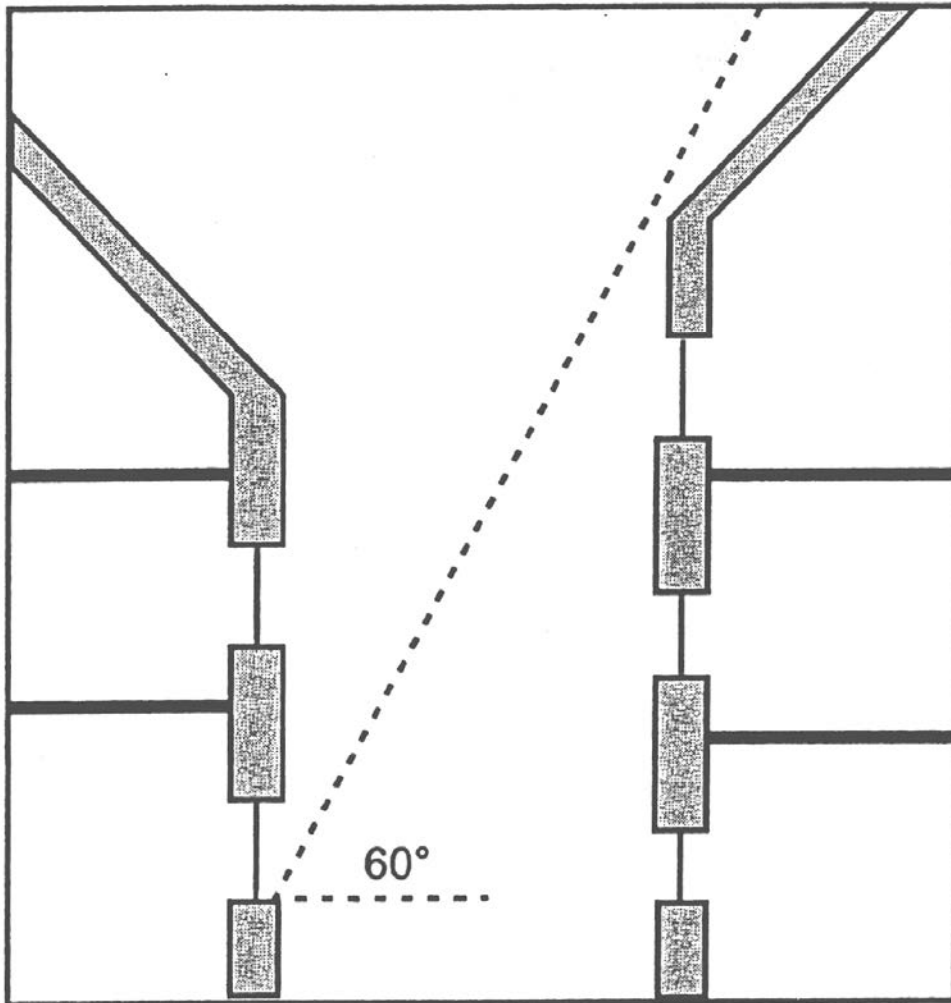
$D \geq (H-x)-3$



## TITRE 4

### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur la même propriété

Cas de l'article 8.1



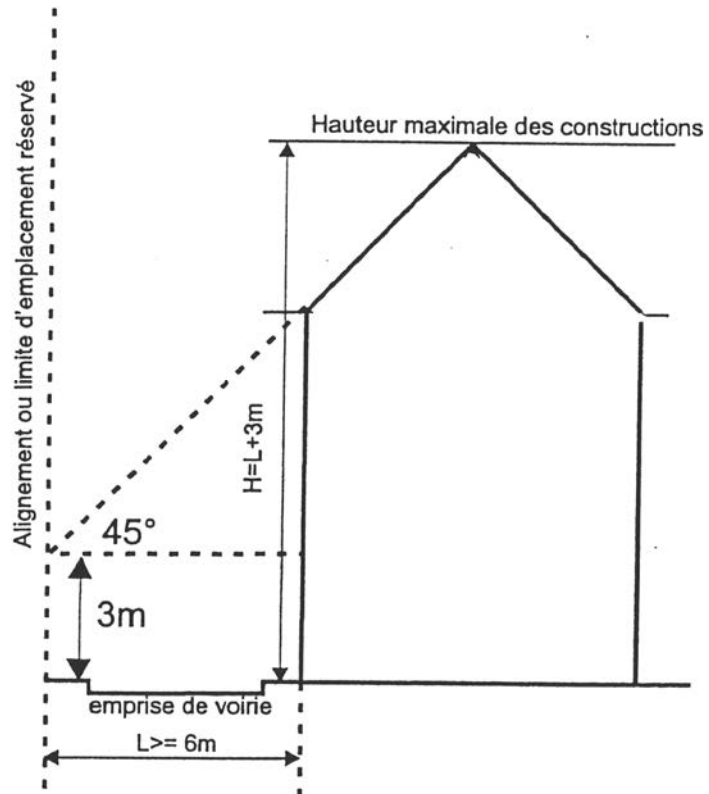
## TITRE 4

### Article 10 : Hauteur maximum des constructions

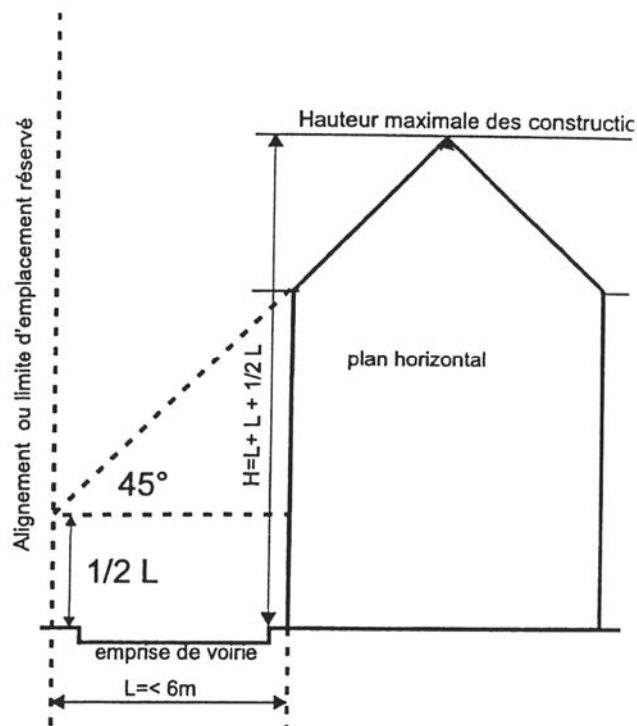
#### Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique :

Exemple : Zone UA, article 10.2.1

Pour les voies (et emprises publiques) d'une emprise **supérieure à 6 mètres**.



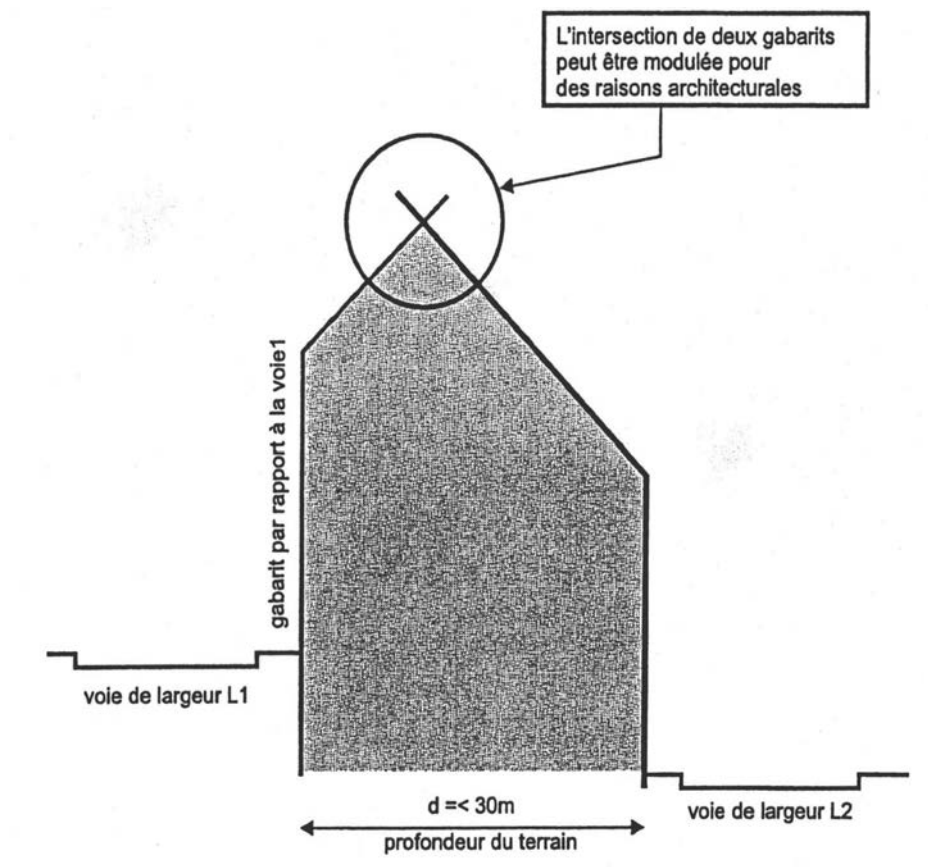
Pour les voies (et emprises publiques) d'une emprise **inférieure ou égale à 6 mètres**



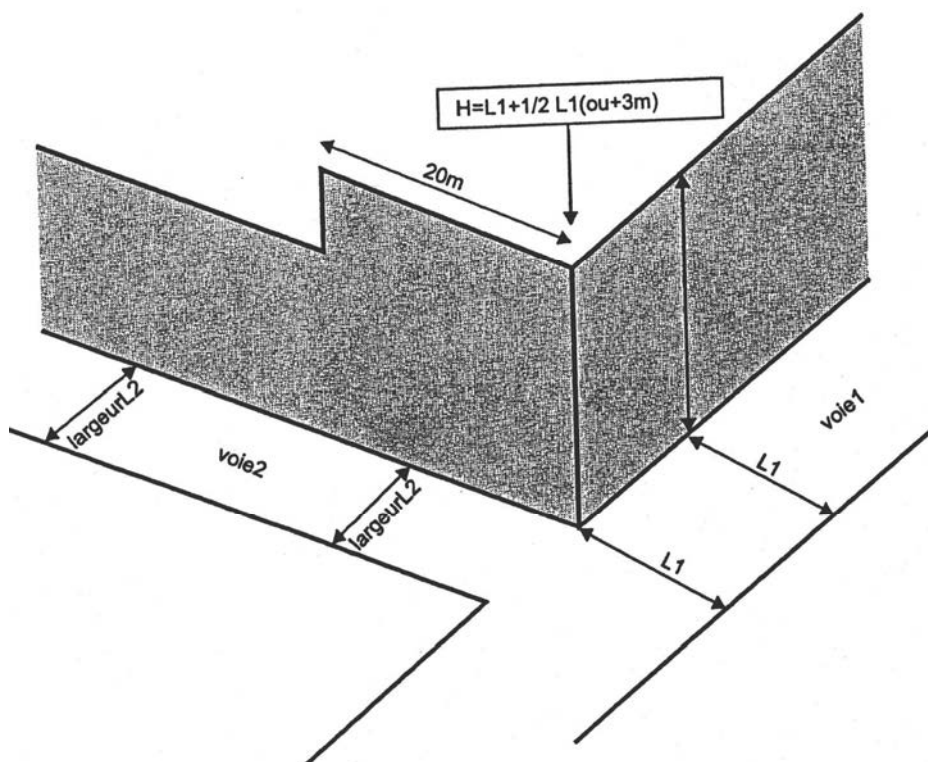
## TITRE 4

### Article 10.2 : Gabarits en bordure de voie : cas spécifiques

#### Cas de voies d'emprises inégales



#### Cas d'angle de 2 voies d'emprise inégale



## TITRE 4

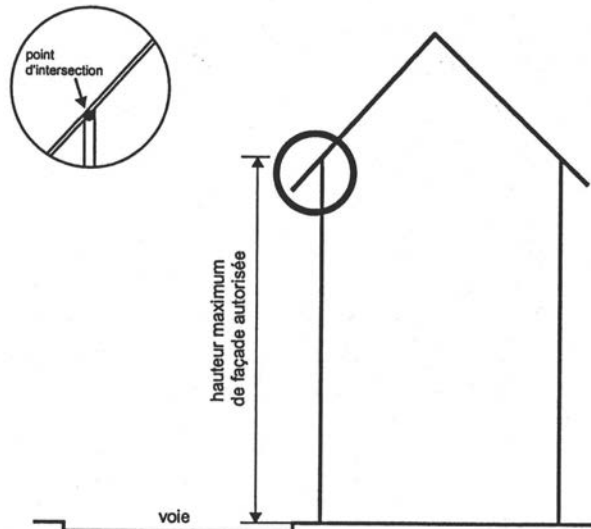
### Article 10 : Hauteur maximum des constructions

#### Hauteurs de façades : modalités de calcul.

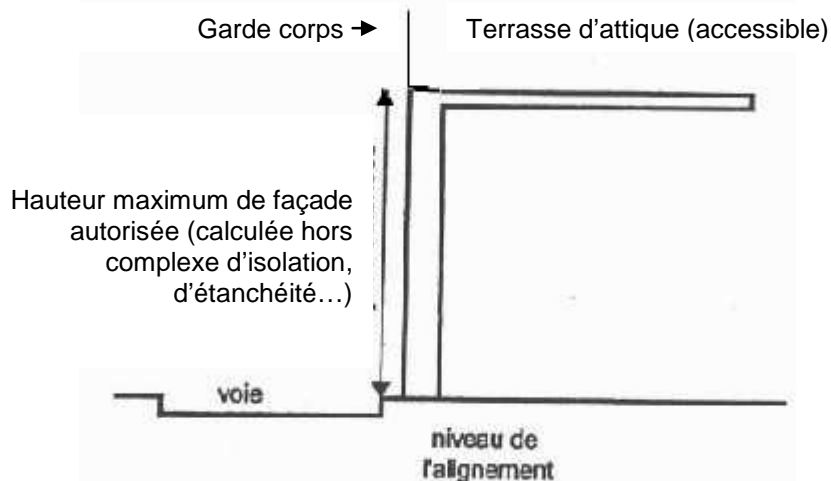
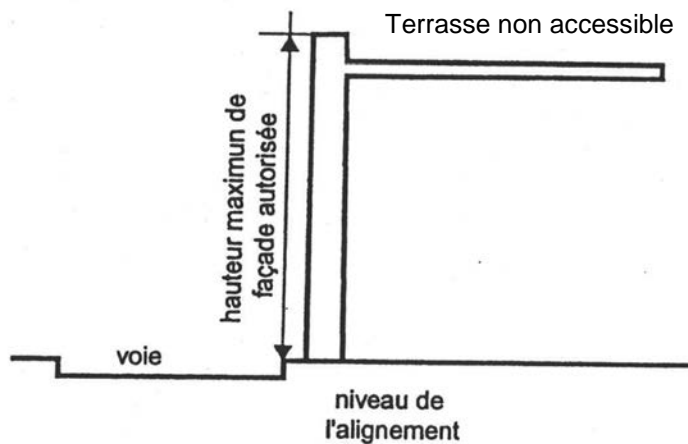
Elles sont mesurées :

- pour les constructions implantées à l'alignement : au droit de l'alignement sur l'espace public
- pour les constructions implantées en retrait : à l'aplomb de la façade de la construction.

#### -Toiture en pente



#### -Toiture-terrasse (modifié le 19 juillet 2013)



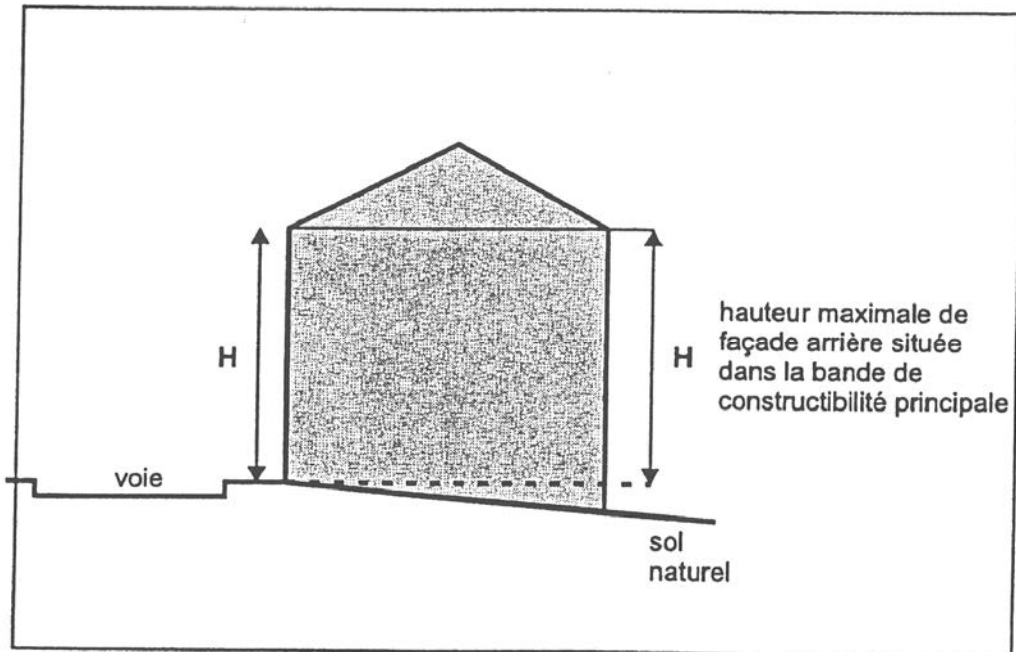
## TITRE 4

### Article 10 : Hauteur maximum des constructions

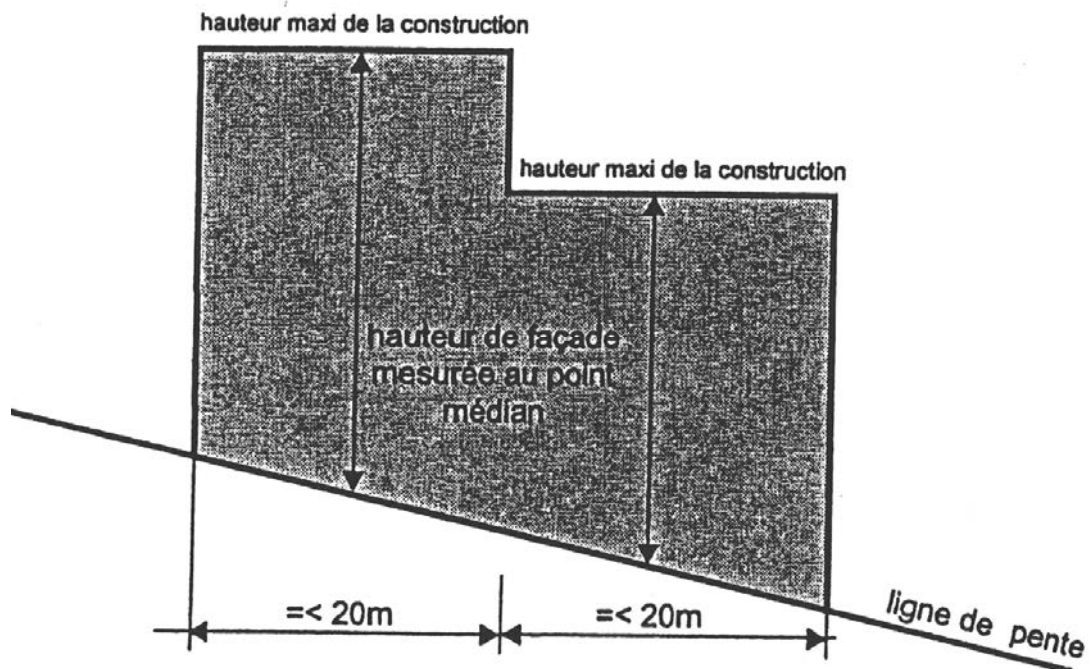
#### Hauteur des façades : cas particuliers

Exemple : Zone UA, article 10.3.1

- Calcul de la hauteur pour les façades arrières



- Cas des terrains en pente

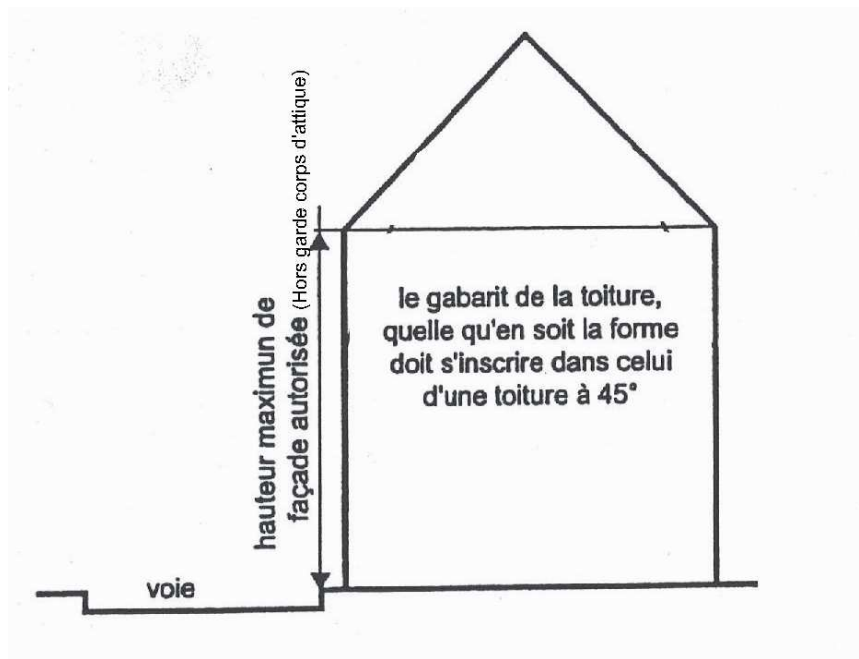


## TITRE 4

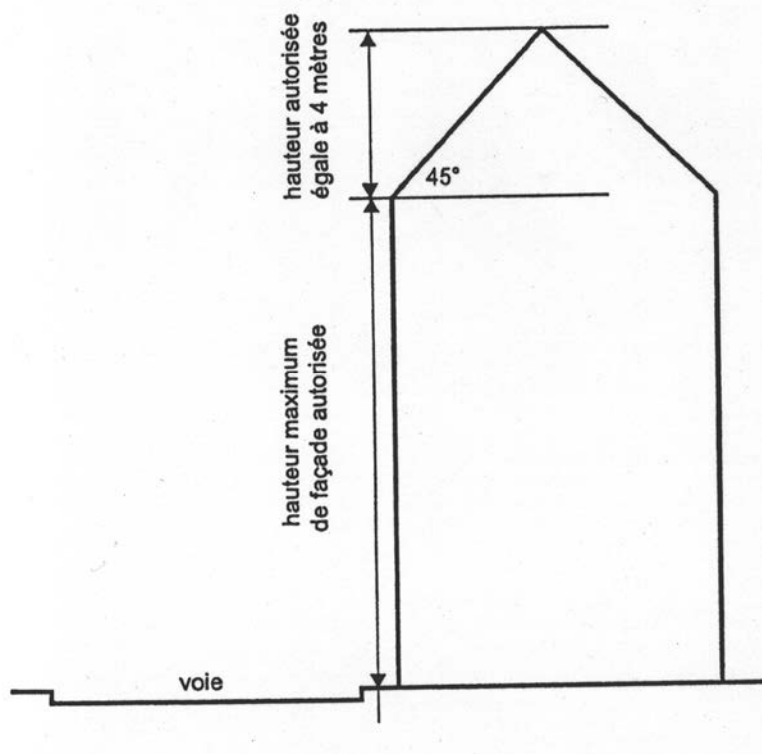
### Article 10 : Hauteur des toitures :

#### Gabarit enveloppe des toitures

Exemple zone UA, article 10.4.1. Gabarit enveloppe des toitures



Exemple zone UA ou zone UB, article 10.4.2 : Hauteur des toitures

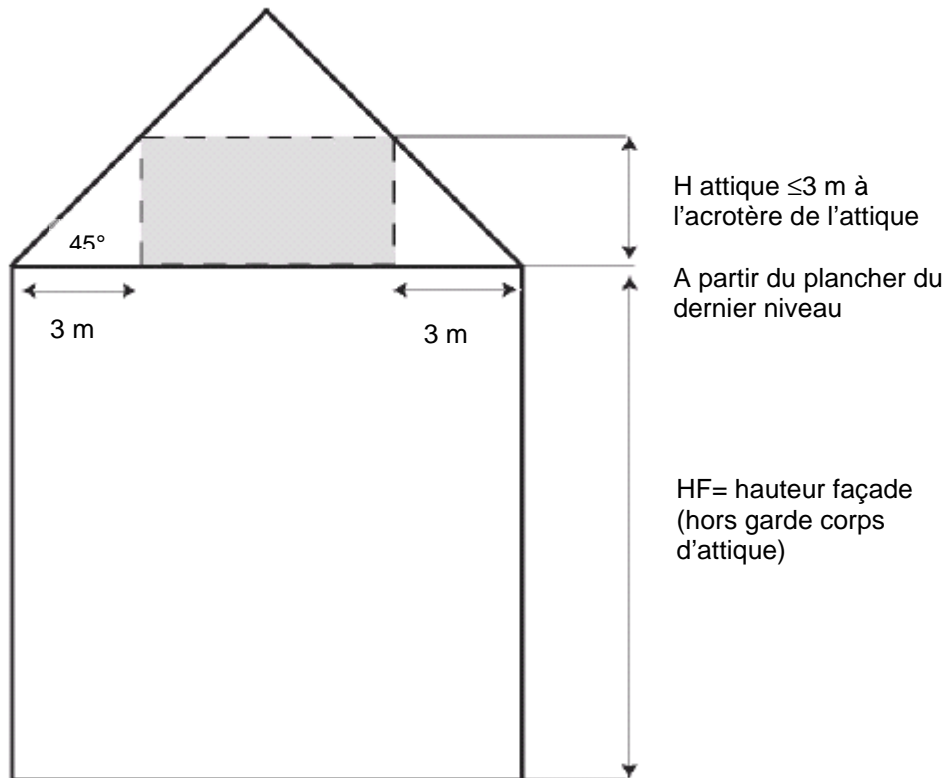




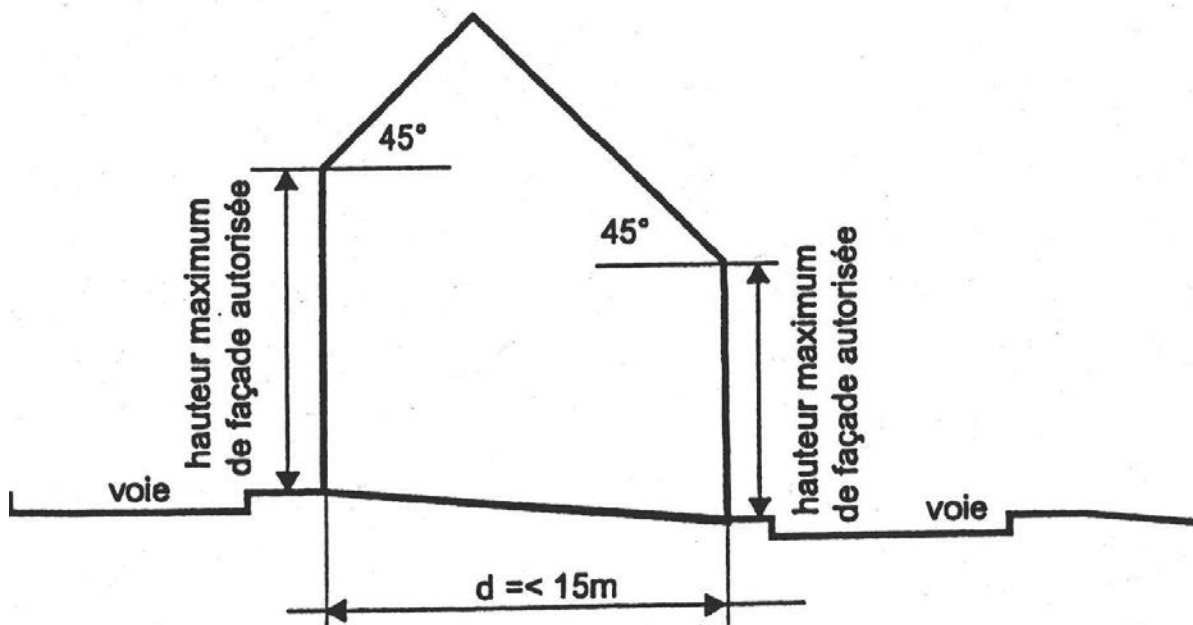
## TITRE 4

### Article 10 : Hauteur des toitures

Exemple zone UB, article 10.4.2. Hauteur des toitures



Cas de voies non contiguës distantes de moins de 15 mètres



**Article 13 : Espaces libres**

*Exemple de la zone UB*

**ESPACES LIBRES  $\geq 30\%$  de A+B et  
 $\geq 40\%$  de A**

