

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Caractère** : Caractéristiques générales de la zone
Article 1^{er} : Occupations ou utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Caractéristiques des terrains
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur des constructions
Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

DEFINITIONS :**ALIGNEMENT :**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BATIMENTS ANNEXES :

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011

Art. 1^{er}. – *Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :*

...

2° L'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 112-2. – 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. »

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

Le **Coefficient d'Emprise au Sol** (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

EMPRISES PUBLIQUES :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION :

Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION :

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur correspondant au moins à la hauteur d'un étage droit. (+ cf. définition du retrait)

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de la façade (*les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur*).

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

LIMITES SEPARATIVES :

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.O.S. Ou P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (*article L.315-8 du Code de l'Urbanisme*).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

PIECES PRINCIPALES

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

RETRAIT :

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlement de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

UNITE FONCIERE OU TERRAIN :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16.

VOIE :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

VOLUMETRIE :

Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.