

Le présent chapitre a pour objet de définir les modalités d'application des différentes règles et la définition des différents termes employés.

Il peut être utilisé soit à partir de la recherche d'un mot ou d'une expression au travers la table alphabétique, soit en cherchant les modalités d'application en regardant directement dans le texte à l'article concerné.

**TABLE ALPHABETIQUE**

Accès :	page 4
Acrotère :	page 10
Aire de retournement :	Page 4
Alignement architectural :	page 5
Alignement sur voie :	page 5
Baie :	Page 9
Chemin d'accès :	page 4
Construction à usage d'habitation :	Page 3
Construction qui nécessite une alimentation en eau potable :	Page 5
Egout de toiture :	page 10
Emprise au sol :	page 9
Emprise bâtie en zone inondable :	page 3
Emprise publique :	page 5
Existence légale d'une construction :	page 3
Extension d'une construction :	page 3
Hauteur de façade :	page 11
Hauteur totale :	page 11
Limites séparatives latérales :	page 8
Marge de recul :	page 6
Mur de soutènement :	Page 5
Aménagements destinés à la modification du terrain :	Page 5
Propriété, terrain ou unité foncière :	page 4
Ruine :	page 3
Saillie :	page 9
Service d'intérêt collectif :	page 3

Service Public :	page 3
Surface de plancher :	page 13
Talweg :	page 3
Terrain difficilement raccordable :	page 5
Vallat :	page 3
Voie :	page 4

## DISPOSITIONS GENERALES

Construction à usage d'habitation : bâtiments et annexes qui permettent la fonction de résidence.

Les annexes sont liées à cette fonction (garages, abris, piscines...) et peuvent être situées dans le corps de la construction principale ou disjointes de celle-ci (sauf indication contraire éventuelle, propre à une zone).

Existence légale d'une construction : est considérée comme légale, toute construction ayant obtenu un permis de construire ou ayant été réalisée avant le 15 juin 1943 (date d'instauration du permis de construire).

Extension d'une construction : une extension correspond à un agrandissement de surface de plancher inférieur à un pourcentage, indiqué dans l'article 2 de la zone, de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà, le projet est regardé comme une nouvelle construction.

Lorsqu'existe une construction non conforme de par sa nature à la vocation de la zone dans laquelle elle se situe et qu'en vertu de l'article 1 elle ne pourrait être autorisée, son extension n'est possible que lorsque l'article 2 de la zone le prévoit explicitement.

Emprise bâtie en zone inondable : Correspond à l'emprise de tout élément construit empêchant la libre circulation de l'eau (notion de transparence hydraulique).

Talweg : correspond à la ligne d'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Vallat : ruisseau éventuellement temporaire

Ruine : toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par absence de toiture et de fermeture (fenêtres, portes...).

Service Public : activité d'intérêt général, gérée par ou pour une personne publique.

Service d'intérêt collectif : activité exercée par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément...).

Ex : clinique conventionnée, école privée sous contrat avec l'Etat...

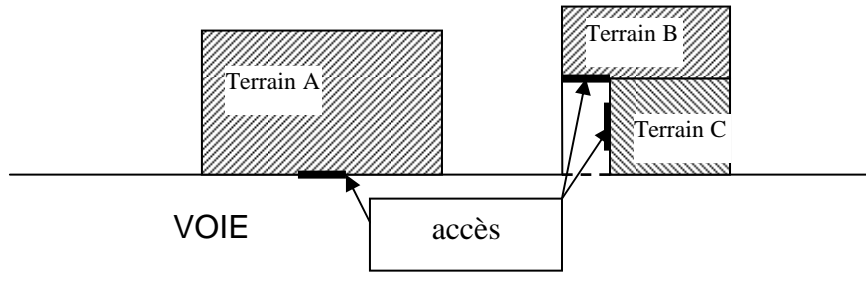
## Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Chaque occupation et utilisation du sol autorisée sous condition doit respecter l'ensemble des conditions la concernant.

A défaut du respect des dites conditions, les occupations et utilisations du sol concernées, doivent être considérées comme interdites.

**Article 3 - Desserte des terrains par les voies et accès**

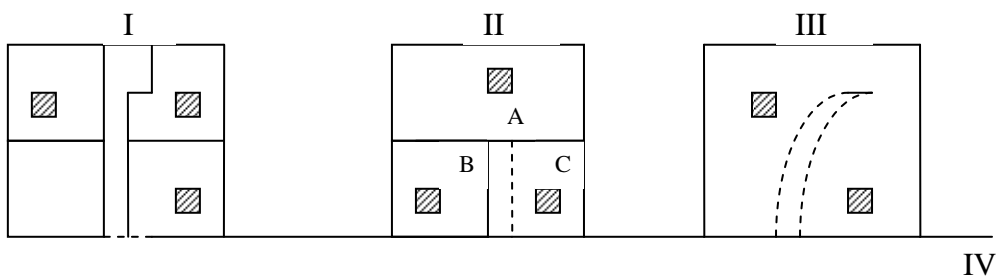
Accès : correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.



Chemin d'accès : infrastructure carrossable présente sur l'unité foncière.

Propriété, terrain ou unité foncière : ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie : infrastructure carrossable et les éléments techniques de surface qui y sont liés, présents hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains en zone constructible ouverte à l'urbanisation ou à urbaniser.



I et IV = Voie

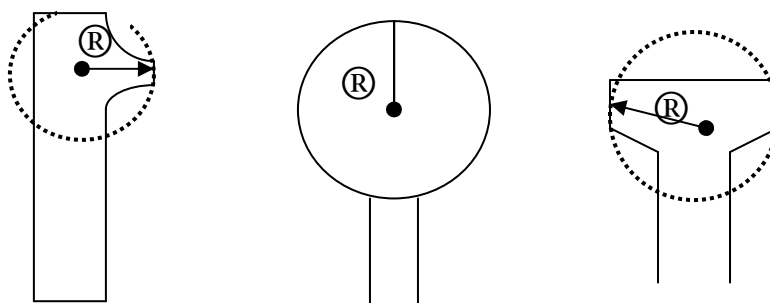
II = Voie pour A et B – chemin d'accès pour C (servitude sur l'unité foncière)

III = chemin d'accès

Aire de retournement sur voie (publique ou privée) :

Espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

Schéma d'ouvrage à titre indicatif et modalité de calcul du cercle de rayon  $\textcircled{R}$  de 9 m minimum :



## Article 4 – Desserte par les réseaux

### Lexique :

Terrain difficilement raccordable : tout terrain dont le raccordement, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, serait difficilement réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol...) à un coût raisonnable.

### Modalités d'application

Les dispositions des articles 4 relatives à l'eau potable et à l'assainissement des eaux usées s'appliquent à toutes **constructions, occupations ou utilisations du sol qui requièrent une alimentation en eau**, c'est-à-dire, a minima pour toutes celles destinées à l'accueil de personnes

*Les constructions dispensées d'une alimentation en eau potable sont les constructions ou installations n'ayant aucun usage sanitaire (robinets, WC...)*

Peuvent en conséquence être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes - tels que garages, abris de jardins, bâtiments exclusifs de stockage.

## Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

### Lexique

Emprise publique : l'ensemble du domaine public, autre que les voies, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable)

*Exemple : place, chemin piétonnier, piste cyclable, parking ...*

Alignement architectural : limite définie sur les documents graphiques, imposant l'implantation des façades sur celle-ci.

Alignement sur voie : limite entre l'unité foncière et la voie

Mur de soutènement : mur soutenant le terrain naturel.

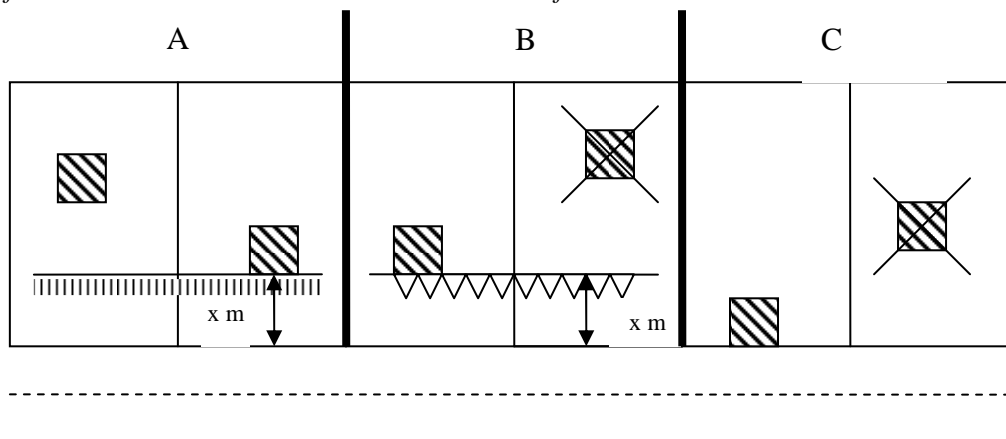
Aménagement destiné à la modification des terrains naturels : aménagement réalisé dans le but de permettre la transformation d'un terrain (remblais, déblais, enrochement...) en vue de sa construction ou de l'utilisation des espaces libres.

### Modalités d'application

#### a) Marge de recul (A) / Alignement architectural (B) / Alignement sur voie (C)

*Les constructions doivent être réalisées au-delà de la limite fixée*

*Les constructions doivent être réalisées sur la limite fixée*



**b)** L'article 6 concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux chemins d'accès (voir définition art.3).

**c)** Lorsqu'un **emplacement réservé de voirie** (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise de cet emplacement réservé parce qu'il a vocation d'un alignement futur.

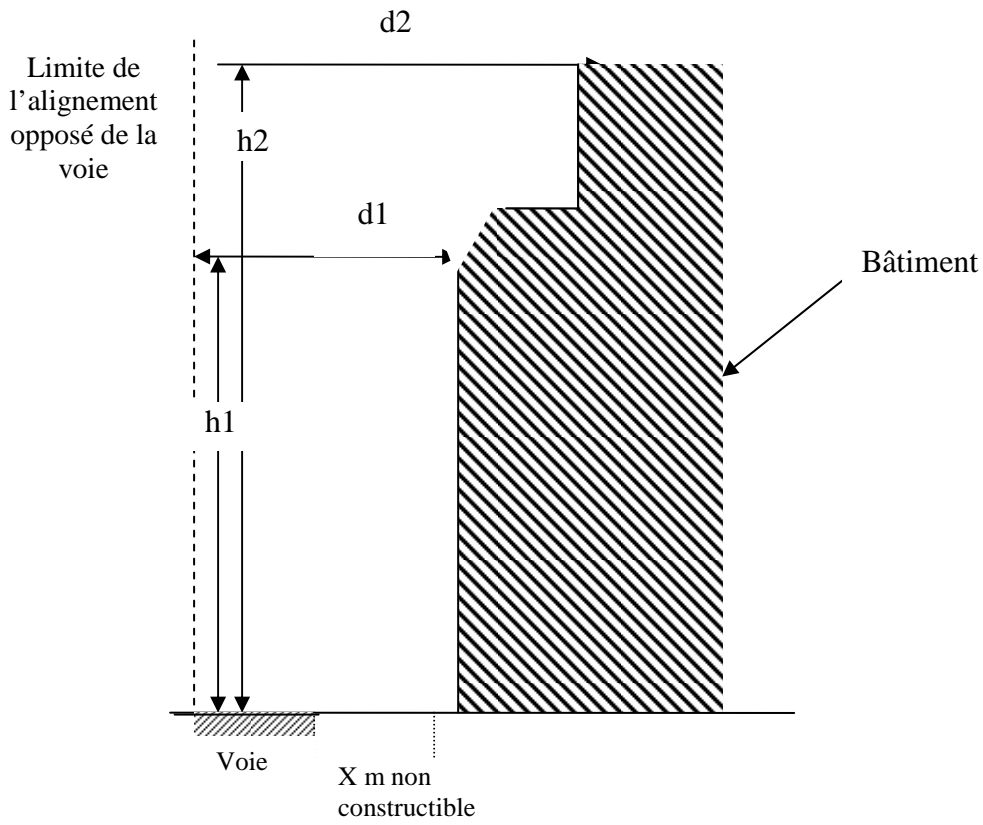
**d)** Des implantations différentes de celles requises pour chacune des zones sont autorisées pour **l'aménagement des dispositifs spécifiques permettant l'accès** :

- aux personnes à mobilité réduite
- aux constructions situées en zone inondable.

Recul en fonction de la hauteur des bâtiments et de l'alignement opposé de la voie :

$$d = h / 2 \geq x \text{ m}$$

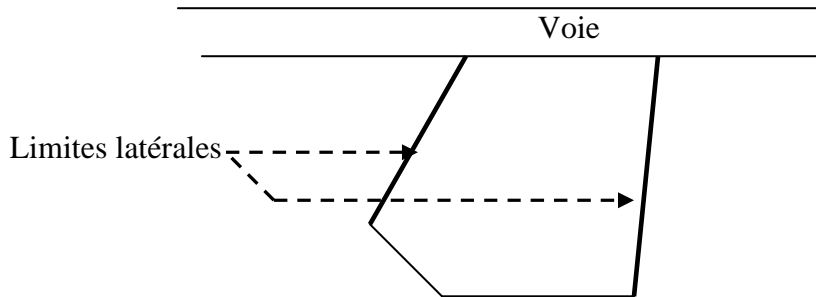
d = distance  
h = hauteur



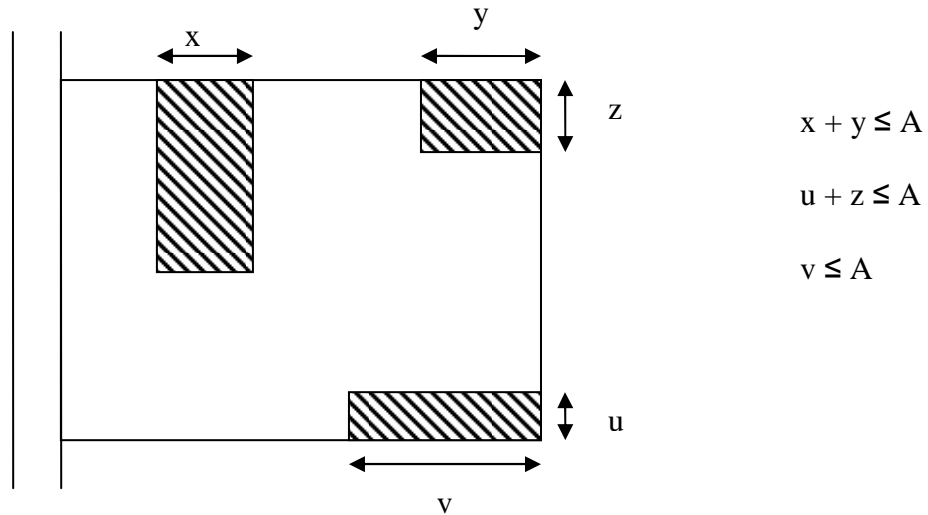
Vue en coupe

**Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

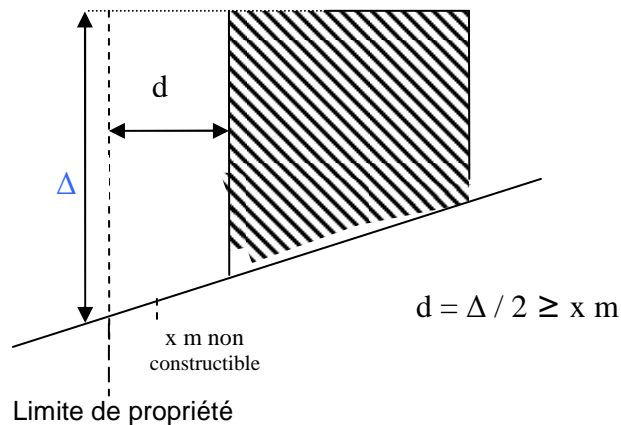
Limites séparatives latérales : Ce sont les segments qui constituent les limites du terrain et qui coupent une voie.



Longueur autorisée (A) sur chacune des limites de propriété



Recul en fonction de la hauteur et de la limite de propriété





**Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Lexique :**

Baie éclairante : toute ouverture pratiquée dans un mur, servant à l'éclairage des locaux.

**Article 9 – Emprise au sol**

**Lexique :**

Saillie : Tout élément de la construction en débordement de la façade et sans appui au sol.

**Mode de calcul :**

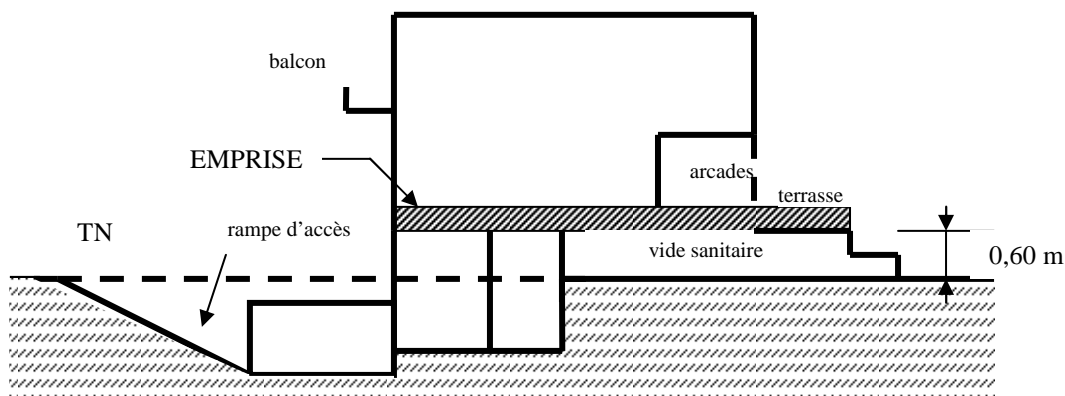
Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale de toutes les parties d'un bâtiment, à l'exception des saillies, situées à plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

**Sont donc pris en compte dans l'emprise au sol :** les vérandas, les terrasses (ou parties de celles-ci), les auvents ayant un appui sur le sol..., dès lors qu'ils sont situés à plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

**Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol :**

- les terrasses (ou parties de celles-ci) qui ne dépassent pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel (même si elles comportent un garde-corps) ainsi que les sous-sols et garages situés sous la construction ou sous le sol naturel.
- les saillies, ainsi que les débords de toiture.



**Emprise au sol**

## Article 10 – Hauteur des constructions

### Lexique

Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse et constituant un rebord ou garde corps plein ou à claire voie.

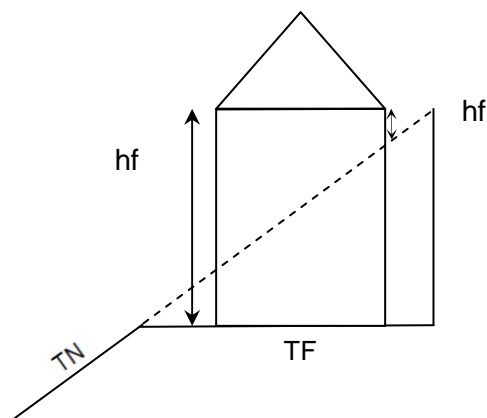
Egout de toiture : limite inférieure de la toiture.

Faîtage : partie sommitale d'une toiture à un ou plusieurs pans.

### Modalités d'application

**La hauteur des constructions s'apprécie par rapport au terrain naturel, c'est-à-dire au terrain existant avant tous travaux (y compris excavations ou remblais nécessaires à l'assise de la construction).**

**Pour les terrains en pente devant être décaissés, la hauteur  $h_f$  des façades avales s'apprécie depuis le terrain fini.**



**Celui-ci correspond au terrain prévu après réalisation des travaux d'aménagement à des abords prévus au permis de construire, sans que ceux-ci conduisent à la prise en compte d'un terrain fini plus haut que le terrain naturel.**

Les hauteurs plafonds indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Il est défini deux types de hauteurs pour les constructions :

**a) Une hauteur de façade – indiquée **hf** dans la suite du document**

La hauteur de façade hf correspond :

- lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente, à la hauteur entre le terrain et la base de la toiture (égout du toit). La hauteur hf ne s'apprécie donc en aucun cas sur un mur pignon.
- lorsque la construction est recouverte d'un toit plat (y compris par une terrasse accessible) ou de pente inférieure à 10 %, à la hauteur entre le terrain et le sommet de la façade (y compris en tenant compte de l'acrotère).

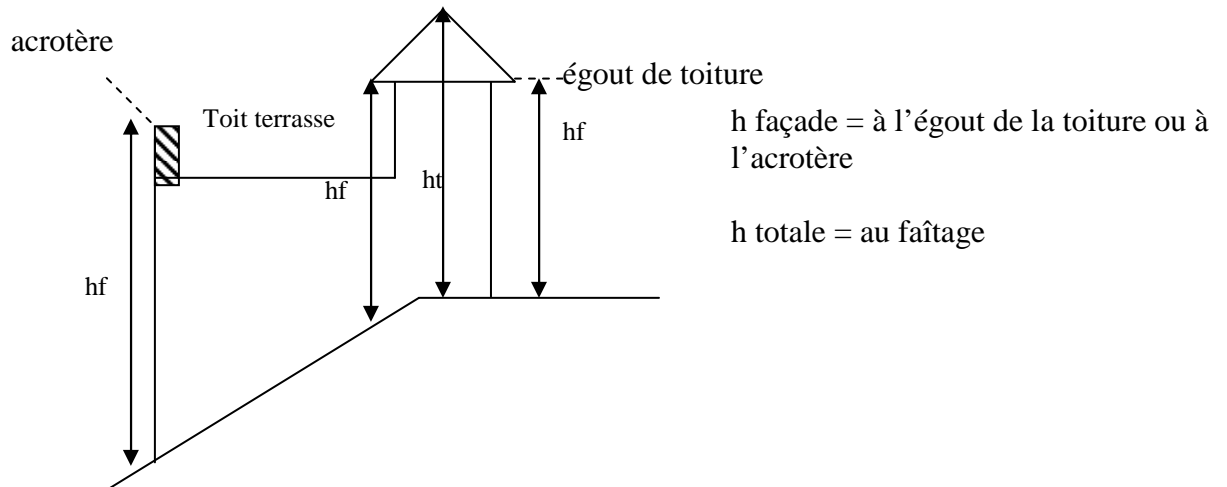
**b) Une hauteur totale – indiquée **ht** dans la suite du document**

La hauteur totale ht correspond à la hauteur entre le terrain et le point le plus élevé de la construction, en tenant compte de la hauteur de toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas prises en compte les hauteurs d'éléments techniques (cheminées, gaines de ventilation).

## **2 - Conditions de mesure des hauteurs**

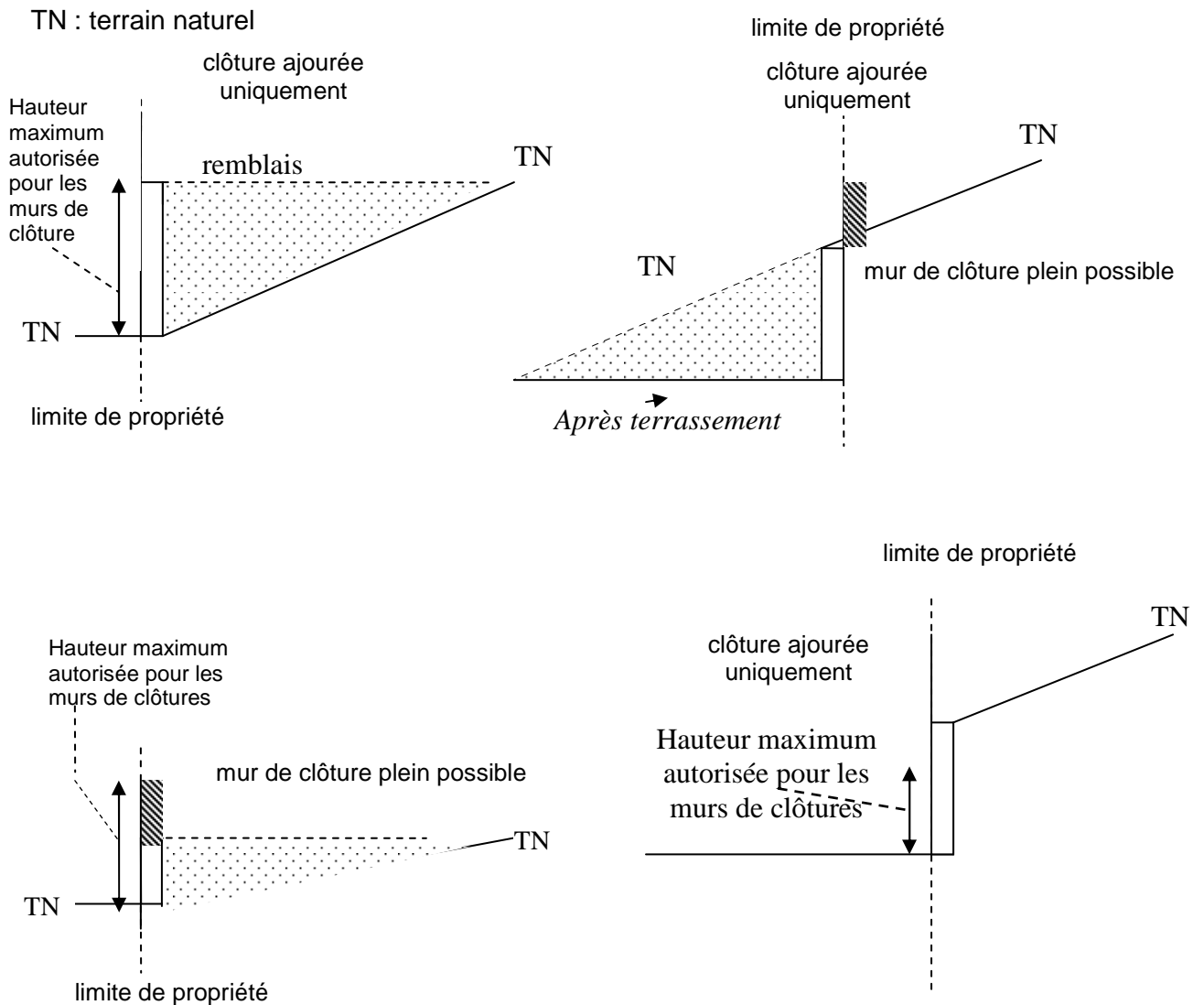
a) La hauteur hf des constructions, telle que définie ci-avant, s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au terrain situé à l'aplomb de ces points.

b) La hauteur ht des constructions, telle que définie ci-avant, se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain qui en est situé à la verticale.



**Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Clôture sur mur :



**Article 12 - Stationnement**

**a)** La réalisation des places de stationnement exigées doit s'effectuer sur le terrain de l'opération sauf dispositions spécifiques prévues au paragraphe d.

**b)** En cas d'extension, les quotas définis pour chaque type de construction ne s'appliquent que par rapport à la surface nouvellement créée, ou logement nouvellement créé.

**c)** En cas de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places requises s'apprécie par rapport à la nouvelle affectation du bâtiment, en y soustrayant le nombre de places réelles conservées, ou théoriquement existantes (selon les quotas définis pour chaque type de construction) qui s'appliquaient à l'ancienne affectation de la construction.

**d)** Il est fait application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme et de ses modifications ultérieures, à savoir :

- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement
- lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette (ou à moins de 200 mètres à pied de celui-ci) :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A défaut de pouvoir satisfaire aux conditions ci-dessus définies, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues par l'article R 332-17 du code de l'urbanisme.

#### **Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

##### **Modalité d'application :**

**a)** Lorsqu'un coefficient d'occupation du sol (COS) est déterminé par l'article 14 d'une zone, il s'applique en multipliant la surface du terrain par le coefficient indiqué.  
Surface de plancher = COS de la zone x superficie du terrain dans la zone.

Le COS permet de définir la surface de plancher maximale constructible sur le terrain (y compris la surface de plancher des constructions existantes sur l'unité foncière, et qui ne sont pas destinées à être démolies).

**b)** Dans certains secteurs, il est fait application de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, à savoir : calcul des droits à construire résiduels en fonction du COS applicable au terrain d'origine.

Dans les zones où un COS est déterminé, et quelque soit le type de construction qui y est soumis, lorsqu'une construction nouvelle (y compris une extension) doit être réalisée, alors que les conditions suivantes sont réalisées conjointement :

- la construction doit être réalisée sur une partie de terrain détachée depuis moins de 10 ans d'une plus grande unité foncière,
- les droits à construire de l'unité foncière d'origine, avant détachement - résultant de l'application du COS - ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.