

**ANNEXE AU REGLEMENT  
LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION  
DES REGLES**

## LEXIQUE

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 supérieure à 100 % (CENT POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà, le projet est regardé comme une nouvelle construction.

Lorsqu'il 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.

Extension mesurée d'une construction : une extension mesurée correspond à un agrandissement de surface de plancher inférieur à 50% (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date de d'approbation du PLU.

Emprise au sol des parties imperméabilisées : correspond à la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions (voir article 9) et de l'emprise au sol de tout élément empêchant l'infiltration de l'eau (terrasses, dalle et voie d'accès en bitume ou béton ...).

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur. Ces opérations peuvent prendre la forme de :

- a) zones d'aménagement concerté (ZAC)
- b) lotissements
- c) permis de construire valant division parcellaire
- d) permis de construire pour des constructions d'importance à destination de logements, d'activités (y compris artisanales, commerciales et de services) ou pour un équipement public structurant.

Pour les opérations b), c) et d) ci-dessus, il est préconisé que celles-ci couvrent une surface importante à l'échelle d'un quartier, et aboutissent à la création d'un projet significatif en terme de production de constructions et structuré en fonction de l'environnement dans lequel il s'insère (morphologie du bâti, connexions viaires, synergie d'équipements avec les quartiers ou constructions périphériques...)

Ruine : Toute construction délabrée ayant perdu son caractère fonctionnel (matérialisé notamment par une absence - même partielle - de fenêtres, de toitures, pans de murs...), mais ayant tout de même conservé l'essentiel de ses murs porteurs.

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 ces 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...

Surface de plancher = Surface hors œuvre nette, selon la définition en vigueur du code de l'urbanisme.

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

Vallat : Ruisseau éventuellement temporaire

## MODALITES D'APPLICATIONS DES REGLES

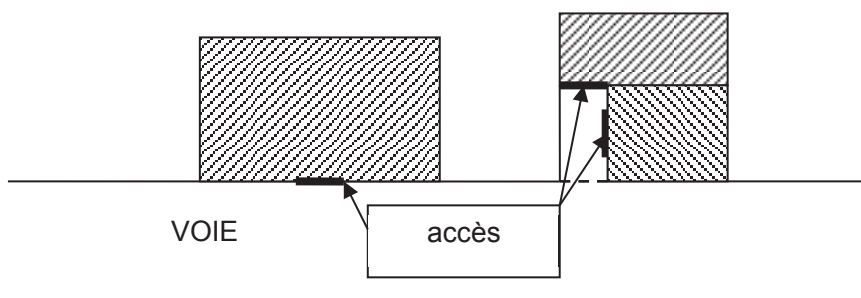
### Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

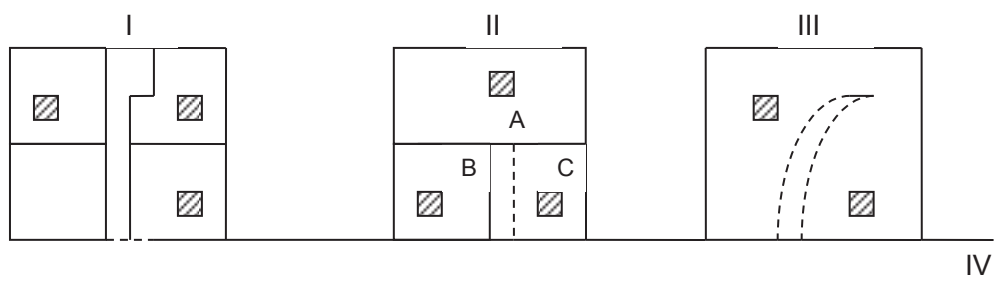
Accès : correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.



Chemin d'accès : infrastructure carrossable desservant, au-delà de l'accès, les constructions présentes 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

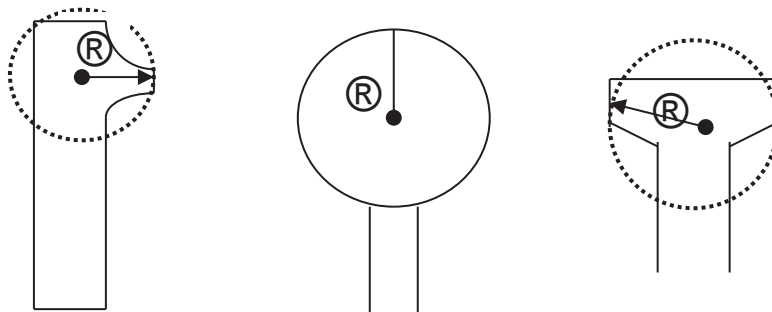
II = Voie pour A et B – chemin d'accès pour C

III = chemin d'accès

Aire de retournement :

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 9m 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.

Construction dispensée d'une alimentation en eau potable : Toute construction ou installation n'ayant aucun usage sanitaire (robinets, WC...)

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, à minima pour toutes celles destinées à l'accueil de personnes

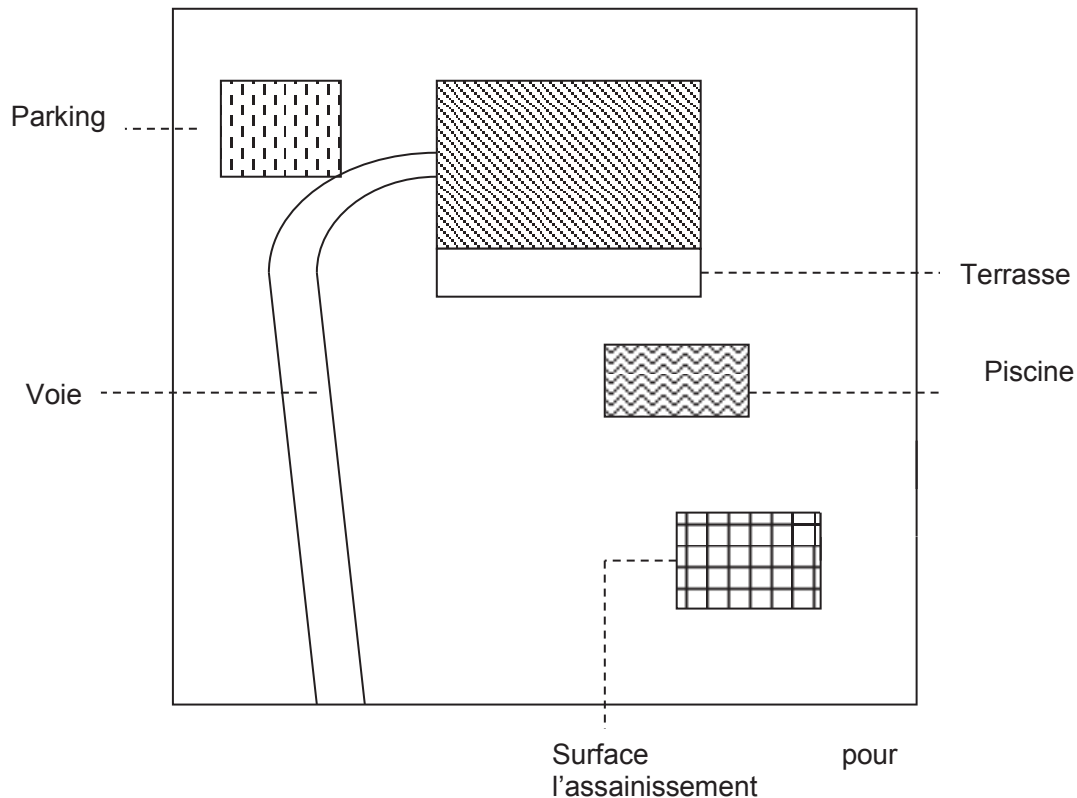
Peuvent en conséquence être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes - tels que garages, abris de jardins, bâtiment exclusif de stockage.

Ne sont également pas concernés par les dispositions des articles 4 les systèmes destinés à l'agriculture – ceux-ci pouvant être alimentés par des captages, forages, puits ou par un réseau d'eau brute, non traitée.

## Article 5 – superficie minimale des terrains

### Surface nécessaire à l'assainissement non collectif :

Surface disponible sans forte contrainte de relief (jusqu'à 10% de pente) ou aménageable avec des restanques, hors surface imperméabilisée (terrasse, voie d'accès béton ou bitume), hors zones à fortes charges (voie, parking,...).



Les surfaces données dans le règlement ont été calculées dans le cadre du zonage d'assainissement annexé au PLU, à partir de l'aptitude des sols et du système d'assainissement le plus approprié.

## 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

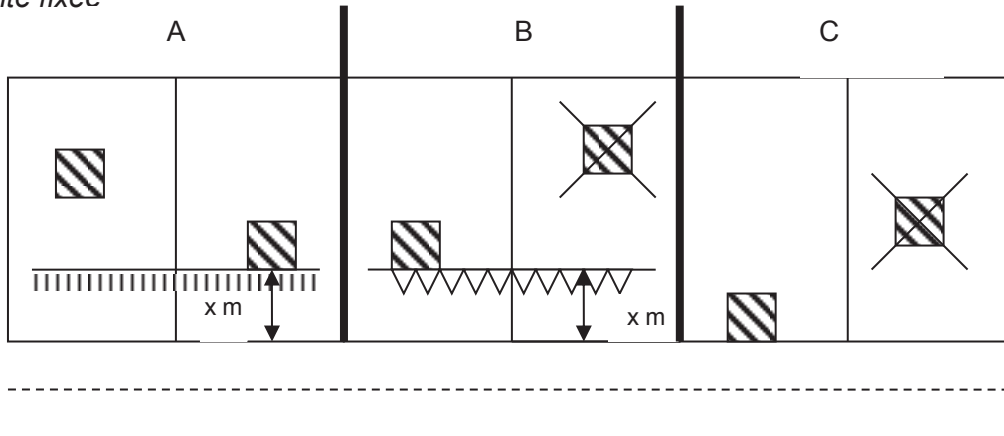
Alignement sur voie : Limite entre l'unité foncière et la voie

## **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.

Ils ne s'appliquent donc pas :

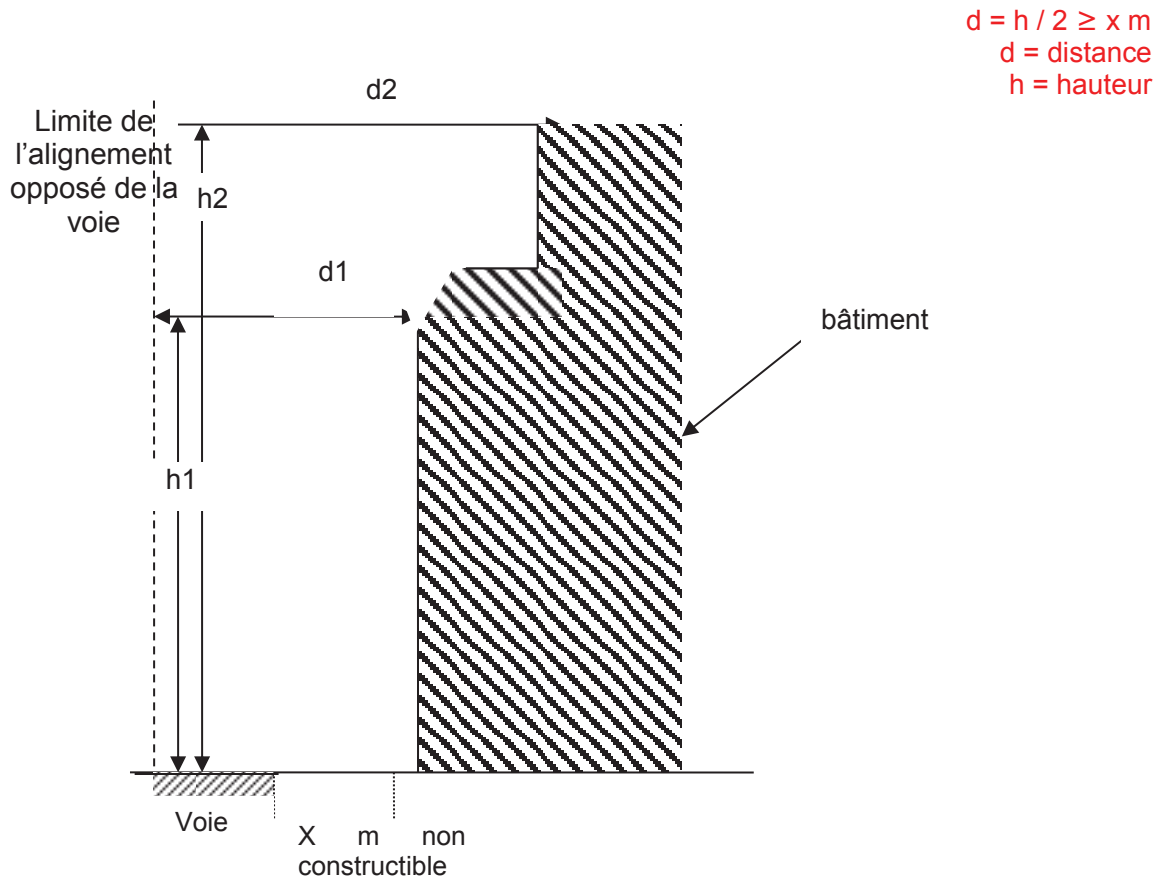
- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux chemins d'accès (voir définition art.3).

**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.

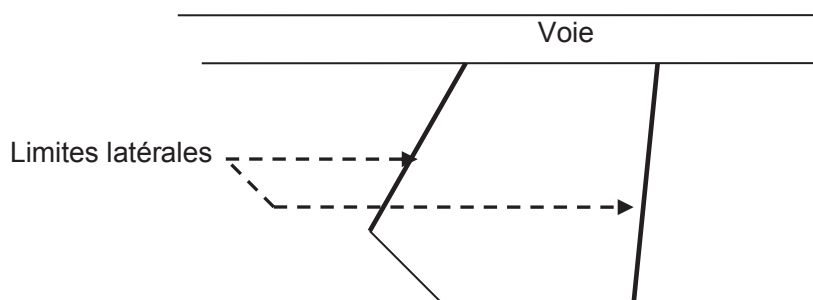
Recul en fonction de la hauteur des bâtiments et de l'alignement opposé de la voie :



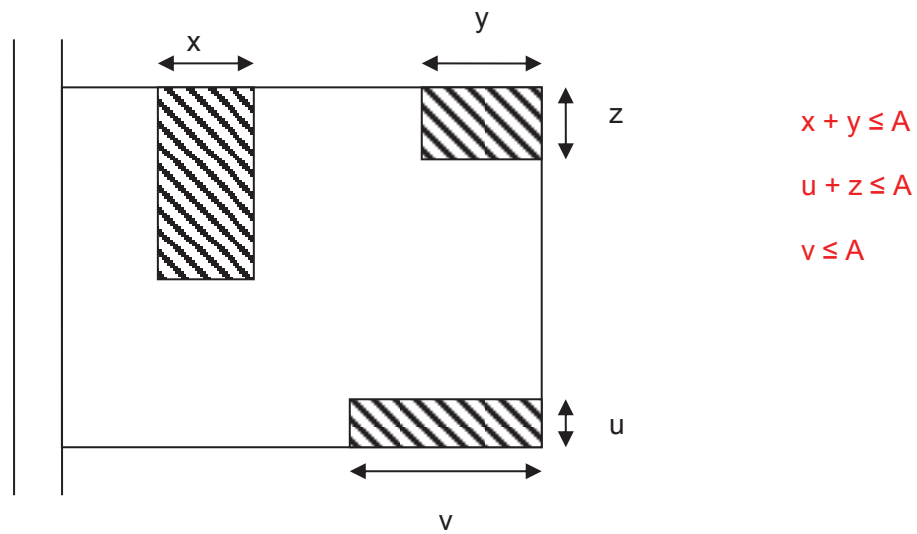
Vue en coupe

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

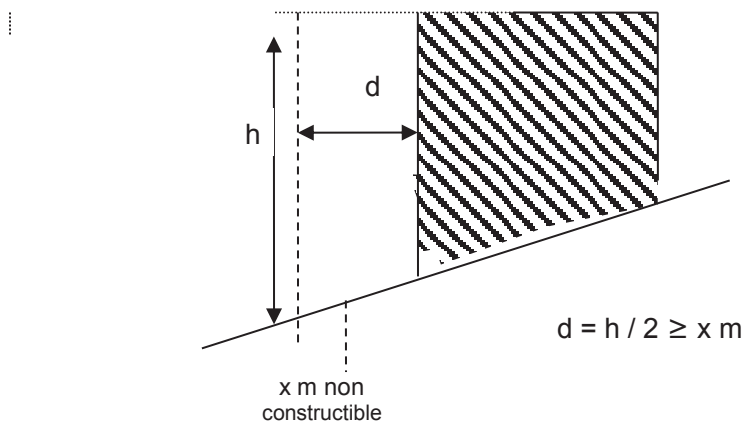
Limites séparatives latérales : Se sont les segments qui constituent les limites du terrain et qui coupent une voie.



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**

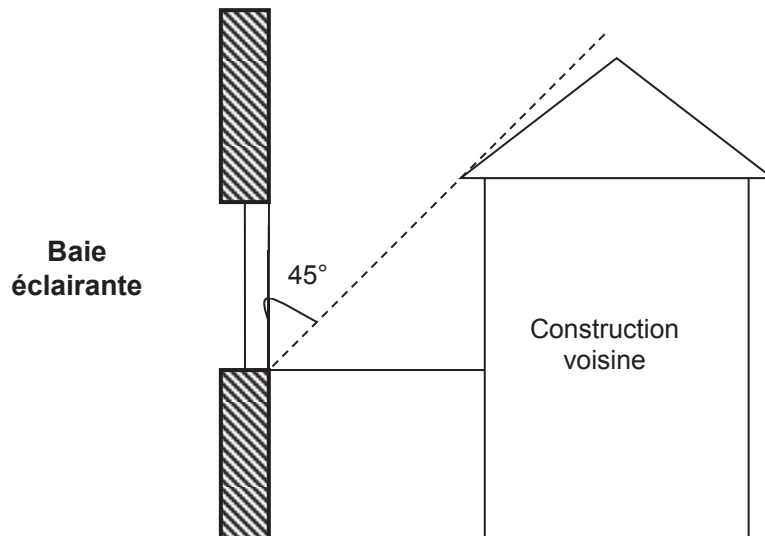
**Lexique :**

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

Pièces principales : Pièces destinées au séjour et au sommeil.



**Mode de calcul :**



**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**

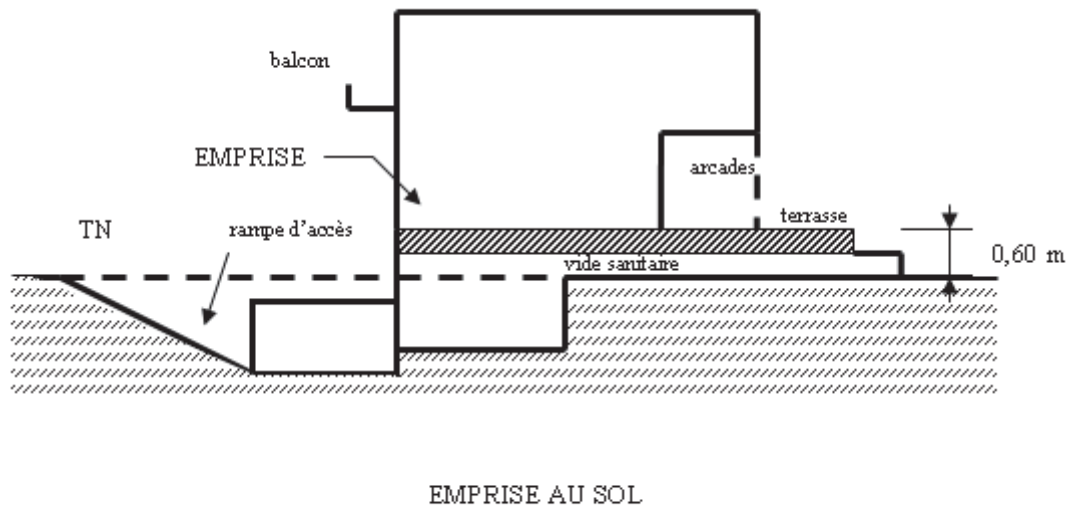
Il s'agit de la projection verticale de toutes les parties d'un bâtiment, à l'exception des saillies, situées à plus de 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE) au-dessus au sol naturel.

**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 m (ZERO METRE SOIXANTE) au-dessus du sol naturel.

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

- les terrasses (ou parties de celles-ci) ainsi que les sous-sols et garages situés sous la construction ou sous le sol naturel ;

- les saillies, ainsi que les débords de toiture.



## 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 aval s'apprécie depuis le terrain fini.

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 $h_f$ dans la suite du document**

La hauteur de façade  $h_f$  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  $h_f$  ne s'apprécie donc en aucun cas sur un mur pignon.

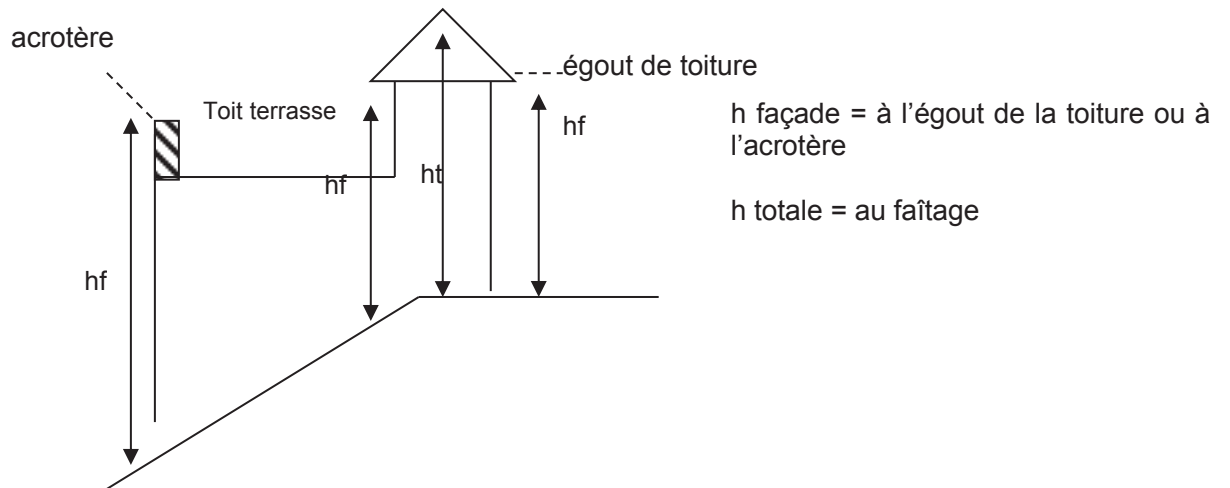
- lorsque la construction est recouverte d'un toit plat (y compris par une terrasse accessible) ou de pente inférieure à 10 % (DIX POUR CENT), à la hauteur entre le terrain et le sommet de la façade (y compris en tenant compte de l'acrotère).

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

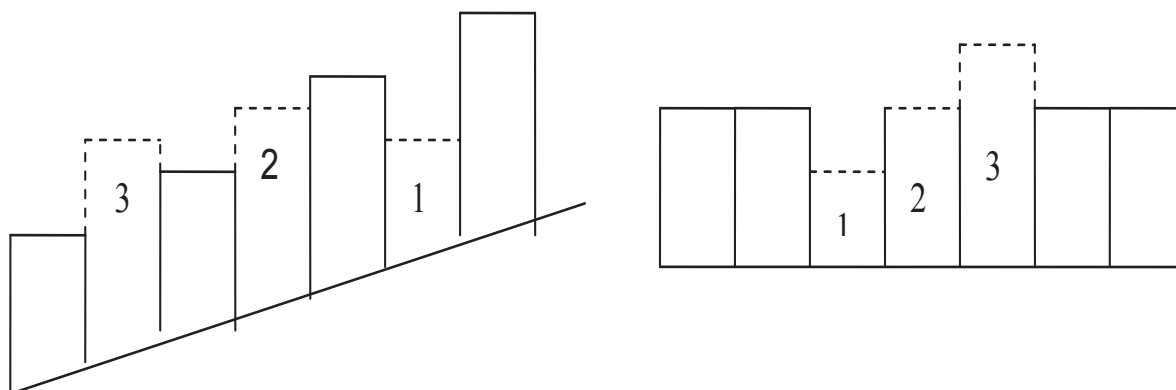
La hauteur totale  $ht$  correspond à la hauteur entre le terrain et le point le plus élevé de la construction, en tenant compte de la hauteur de toiture ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (cheminées, gaines de ventilation).

**2 - Conditions de mesure des hauteurs**

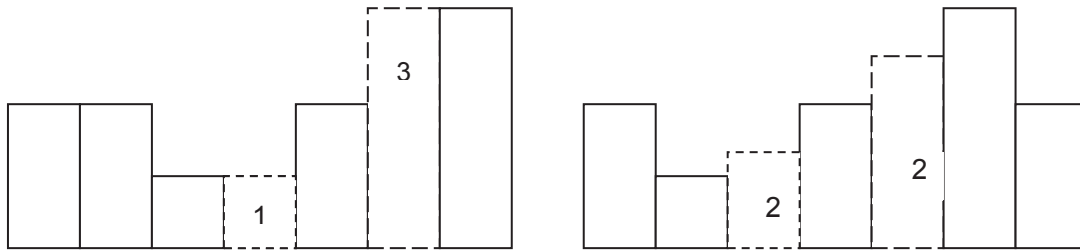
- a) La hauteur  $hf$  des constructions, telle que définie ci avant, s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au terrain situé à l'aplomb de ces points.
- b) La hauteur  $ht$  des constructions, telle que définie ci avant, se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain qui en est situé à la verticale.



Continuité des hauteurs avec les immeubles voisins



- 1 et 3 : interdit car non respect de la continuité des hauteurs avec les immeubles voisins
- 2 : autorisé

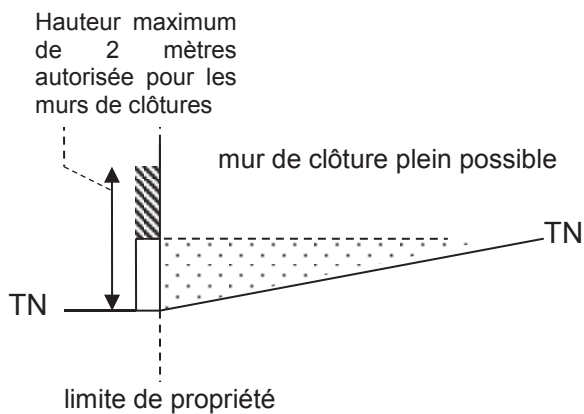
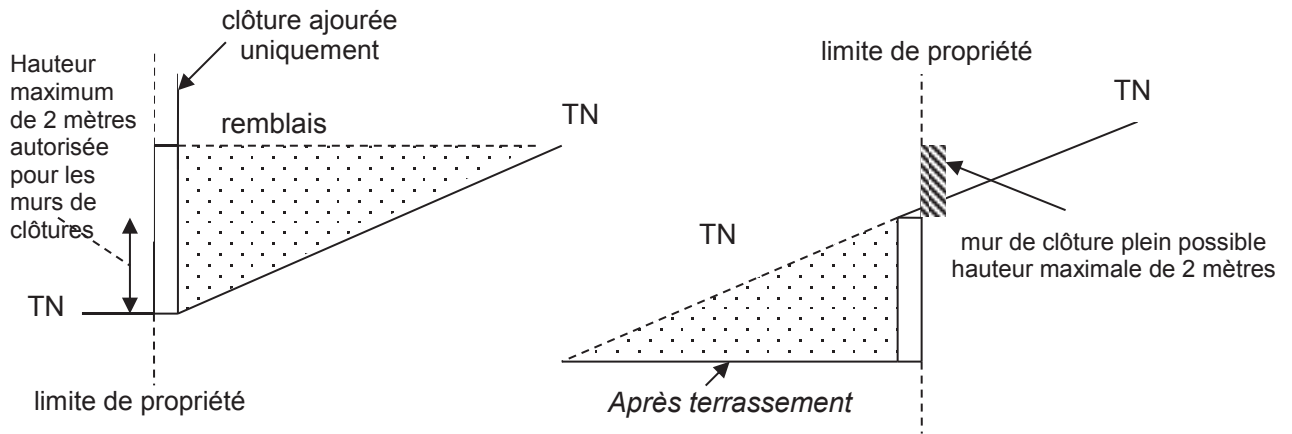


1 et 3 : interdit car ne respectant pas la continuité des hauteurs avec les immeubles voisins  
 2 : autorisé

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

Clôture sur mur de soutènement autorisées de 2 mètres de hauteur maximale :

TN : terrain naturel



## 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.
- 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

Sans objet.

\*\*\*\*\*