



# Plan Local d'Urbanisme

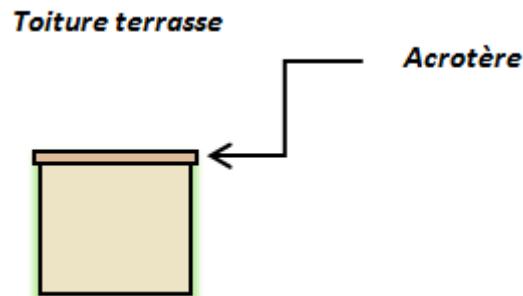
Dossier d'approbation

## 4bis- Règlement / Glossaire et Définitions

19 Mars 2019

## 1- Définitions

**Acrotère** : Prolongement du mur de façade, masquant un toit plat.



**Affouillement / exhaussements de sol** : Les affouillements correspondent aux réductions du niveau du terrain naturel. Les exhaussements correspondent aux augmentations du niveau du terrain naturel.

**Alignement** : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée entre tout point du nu extérieur du mur de la construction (hors éléments technique (poteau de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellement ....) et la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.

**Aménagement** : Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**Annexes** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (50% max de la SP de la construction principale), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close

**Changement de destination** : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

**Coefficient de végétalisation** : Rapport entre la surface végétalisée (voir définition ci-après) et la surface totale de l'opération.

Ex : Pour un coefficient de végétalisation de 0.65 → Sur une unité foncière (parcelle ou groupe de parcelle) de 100m<sup>2</sup>, l'opération doit présenter une surface végétalisée de 65m<sup>2</sup> (Les murs et les terrasses végétalisées ne sont pas décomptées).

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

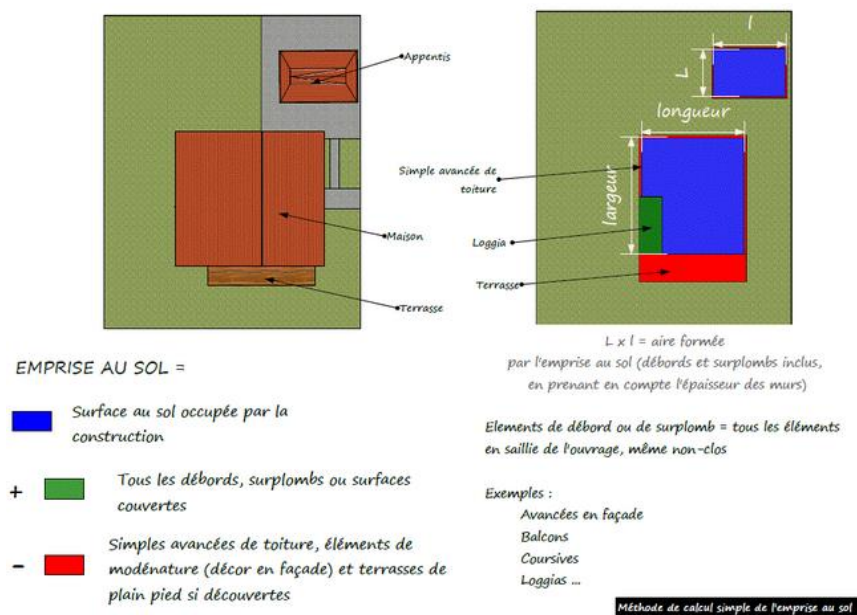
**Clôture** : Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

**Coefficient d'Emprise au sol (CES)**: L'emprise au sol des constructions, est le rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support dans la zone considérée. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

**Emprise au sol d'une construction** : Projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements



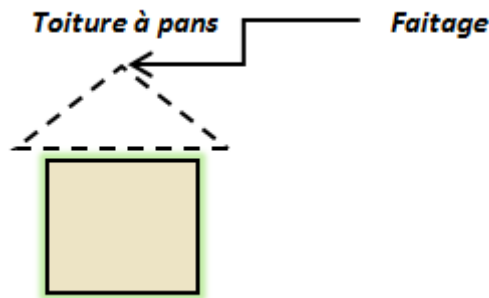
**Emprise d'une voie** : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Extension** : L'extension consiste en un agrandissement la construction existante présentant des dimensions significativement inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Le terme **Pignon** pourra être

utilisé pour les murs extérieurs qui portent les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

**Faitage** : Le faitage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.



**Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Garage** : Sont considérés comme garages les locaux servant d'abri aux véhicules. La surface d'un garage doit être adaptée au nombre de logements associés et son usage doit être strictement le stationnement des véhicules.

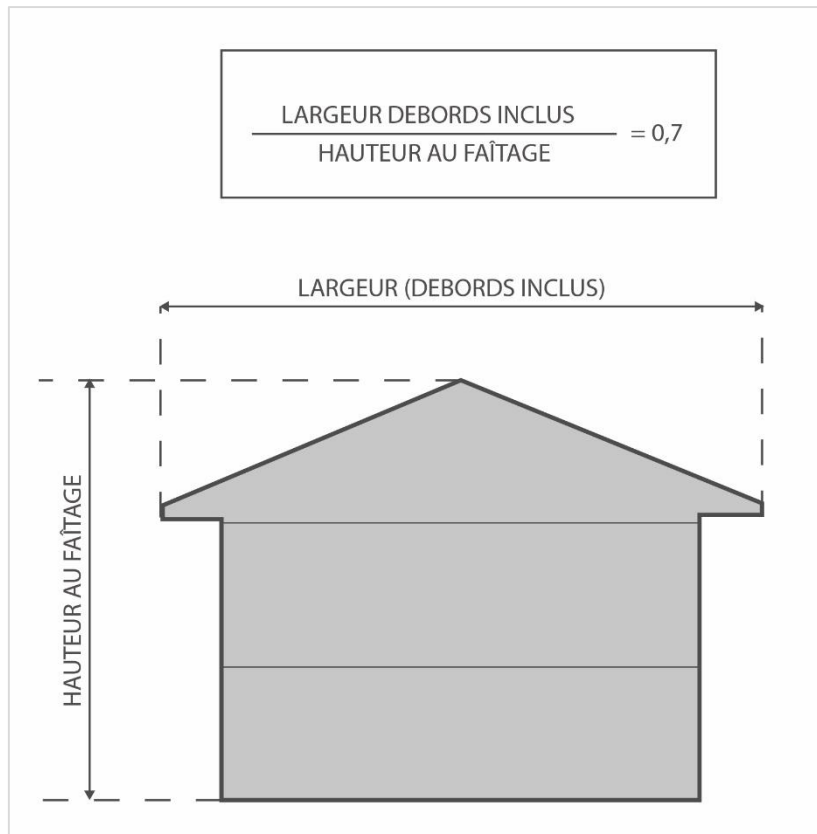
**Grenier** : Bâtiment traditionnel destiné, à l'origine, principalement au stockage de denrées agricoles et alimentaires, et reconnaissable par son architecture typique du Beaufortain. Il peut être indépendant ou constituer une annexe à un bâtiment principal, souvent destiné à l'habitation.

**Habitation** : Cette destination comprend tous les logements y compris les gîtes ruraux et les chambres d'hôte mais exclu les logements isolés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

**Hauteur et volumétrie des constructions** : Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Le rapport entre la hauteur au faitage de toiture et la longueur de la façade aval des constructions ne devra pas dépasser 0,7, les débords de toiture étant inclus dans le calcul de la longueur du bâtiment.



Toutefois, un rapport hauteur sur longueur de la construction pourra atteindre 0,8 dès lors que le premier niveau est enterré sur les trois quarts de la hauteur d'au moins une des façades.

De plus, pour la construction d'annexes d'emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> il pourra atteindre 1.0

Le bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesurée en tout point du bâtiment hors éléments techniques.

La hauteur entre niveaux finis ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités, des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

**Hébergement hôtelier** : Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par (...) les règlements des plans locaux d'urbanisme : La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial

**Implantation** : Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments de technique (poteau de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellement ....)

**Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale

**Logement locatif social** : Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

**Marge de recul** : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement, au bord de chaussée ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

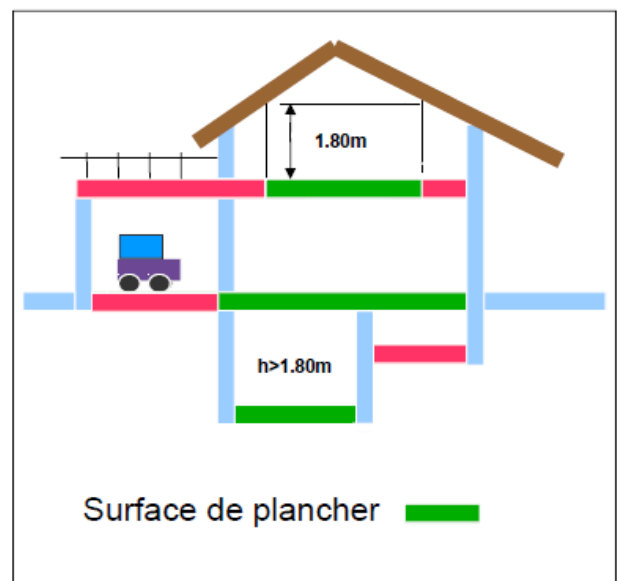
**Milieu environnant** : constructions alentours au projet, visible depuis l'espace ou le domaine public

**Pan** : Chacun des plans de la couverture d'une construction.

**Remblai** : Masse de matière rapportée pour élever un terrain. (**Remblayer** : opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité).

**Surface de plancher (selon législation en vigueur à date d'approbation du PLU)** : 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 :

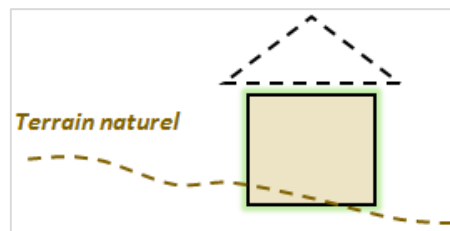
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des 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. »

**Surface végétalisée :** Correspond à l'emprise de l'unité foncière totale de l'opération à laquelle est soustraite l'emprise du bâti, ainsi que celle des accès et des stationnements.

**Terrain naturel :** Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.



**Voie et Accès :** La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables ou piétons. Elle intègre l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

**Voie ouverte à la circulation :** Comprennent les voies publiques ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation publique.

**voie privée ouverte au public :**

- ne comporte pas de dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail, une chaîne ou une borne amovible par exemple,
- il n'est pas indiqué que cette voie est une propriété privée au moyen d'une signalétique adaptée par exemple,
- les propriétaires de la voie consentent donc à la libre circulation sur la voie concernée de toute personne autre que les propriétaires eux même. Cela peut être explicite ou tacite (c'est à-dire sans un consentement écrit)

## 2- Glossaire

**BBC** : Bâtiment Basse Consommation

**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

**CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

**CES** : Coefficient d'Emprise au Sol

**CU** : Code de l'Urbanisme

**DP** : Déclaration Préalable

**DPU** : Droit de Prémption Urbain

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

**EBC** : Espaces Boisés Classés

**ER** : Emplacement Réservé

**ERP** : Etablissement Recevant du Public

**ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**Loi ENE** : Loi Engagement National pour l'Environnement

**Loi ENL** : Loi Engagement National pour le Logement

**Loi SRU** : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

**Loi UH** : Loi Urbanisme et Habitat

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**PA** : Permis d'Aménager

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**PC** : Permis de Construire

**PD** : Permis de Démolir

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PPA** : Personnes Publiques Associées

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**PPRN** : Plan de Prévention des Risques Naturels

**PUP** : Projet Urbain Participatif / Projet Urbain Partenarial

**SAU** : Surface Agricole Utile

**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SP** : Surface de Plancher

**SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

**STECAL** : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

**TA** : Taxe d'Aménagement



**TVB** : Trame Verte et Bleue

**TN** : Terrain Naturel

**TE** : Terrain Excavé