

# ANNEXES

SOMMAIRE :

ANNEXE I : DEFINITION

ANNEXE II : PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE III - DEFINITIONS ILLUSTRÉES

## ANNEXE I : DEFINITION

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis ci-après :

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

### A.

**Abri de jardin :** Construction annexe destinée à servir d'entrepôt ou de bâtiment technique ne pouvant accueillir d'activité ou constituer un logement.

**Acrotère :** Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

**Affouillement de sol :** Ravinement de terrain par l'action de l'eau.

**Alignement :** L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit de terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit de terrains riverains.

**Alignement d'arbres :** Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**Annexe :** Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin, etc).

**Appentis :** Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

**Arbre :** Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (f. Flore Française Forestière - Rameau).

**Arbre isolé :** Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

**Arbre-tige :** Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

**Arbuste :** Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Auvent :** Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

**B.**

Baie : Ouverture dans un mur.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bandeau : Bande horizontale saillante, unie ou moulurée qui règne sur le pourtour d'un bâtiment.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment principal : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1 § 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bâtiment public : Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage publique.

Bergerie : Lieu où sont logés des caprinés.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

**C.**

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Charretier (accès) : Qualifie un passage par lequel peuvent passer les engins agricoles.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

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. L'emprise au sol correspond à la projection

verticale du volume hors œuvre de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient d'imperméabilisation : Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Constructions : Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remise abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

La notion de construction, au sens des dispositions du Code de l'urbanisme, doit être prise dans une acceptation relativement large. Elle recouvre :

- toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-i du Code de l'urbanisme) et en particulier la construction de bâtiments, c'est à dire d'édifices qui présentent un espace intérieur utilisable ;
- les installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol en surplomb du sol.

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et de récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

#### **D.**

Dauphin en fonte : Bouche inférieure d'un tuyau de descente se recourbant pour jeter les eaux dans un caniveau.

Défrichage : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et entretenir des sous-bois.

Destinations des locaux : La liste des destinations est fixée à l'article R. 123-9 du Code d'urbanisme.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou de représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement de réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## **E.**

Écurie : Lieu où sont logés des équidés.

Égout du toit : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public,

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :

En application de l'article L.123-1 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés dans le livret annexe du dossier de PLU.

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. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Équipements collectifs d'intérêt général : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, culturels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace libre : Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces ou de la prairie.

Espace vert protégé (EVP) : Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains.

Étable : lieu où sont logés les bovins.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si la hauteur excède 2m.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol du bâtiment principal.

## F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Faîtage : Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie ou sur les marges de reculement sur les documents graphiques imposant en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

## G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Egalement synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

## H

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (hauteur maximale : 2 m).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur (H) : La hauteur (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et :

- l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pente,
- le sommet de l'acrotère pour les toitures à terrasse plate,

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès des toitures terrasses.

Hauteur plafond : La hauteur plafond est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie la plus élevée de la construction (hors cheminée et antenne).

#### **I.**

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

#### **L.**

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de terrain :

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Logement : Unité de vie regroupant un ensemble de personnes désireuses de vivre dans un même espace commun.

Logement de gardiennage : Logement exclusivement destiné à accueillir des personnes affectées à la surveillance et/ou à l'entretien de bâtiments d'activité ainsi que leur famille.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

#### **M.**

Marges de reculement portées aux documents graphiques : Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels qu'auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies



traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages en bois, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

## P.

Périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme : Il s'agit de périmètre identifié autour de bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° dans lesquels une attention particulière devra être portée lors de la réalisation des travaux afin qu'ils prennent en compte lesdits bâtiments.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quelle que soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

## S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Saillies traditionnelles : Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Serre : Construction, Abri fermé à parois et couverture translucide la plus légère possible et sans élément de maçonnerie soutenue par une charpente minimum pour la protection de cultures contre les conditions climatiques extérieures défavorables tout en assurant le maximum de sécurité pour le personnel.

Sous-sol : Couche du sol qui se trouve au-dessous de la couche arable (Petit Larousse).

Surface de plancher de la construction : C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.112-2 du Code de l'urbanisme précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement de caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

Terrain : Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Tonnelle : Petite construction dont la partie supérieure prend souvent la forme d'une voûte qui comprend généralement un treillage métallique ou de bois dans lequel s'étalent des plantes grimpantes qui peuvent offrir abri et ombre.

## **U.**

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie : Passage desservant plusieurs constructions.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

## ANNEXE II - NORMES DE STATIONNEMENT

Rappel préliminaire :

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs avec un prêt aidé de l'Etat.

### 1 - LOGEMENT

Les besoins en places de stationnement pour les logements dépendent de plusieurs paramètres, parmi lesquels le revenu, la taille des ménages, la situation géographique. Il sera, en moyenne, prévu pour les logements collectifs :

-Logements sociaux :

1,5 place par logement de 3 pièces principales et plus

1 place par logement de deux pièces principales et pour les studios.

-Autres logements :

2 places par logement de 2 pièces principales et plus

1 place pour les studios.

Pour les maisons individuelles :

2 places par maison.

### 2 - BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Les besoins en place de stationnement pour les bureaux varient en fonction des possibilités de desserte en transport en commun.

- Bonne desserte : il sera exigé 40 % de la surface de plancher
- Mauvaise desserte : il sera exigé 60 % de la surface de plancher
- Pas de desserte : il sera exigé 80 % de la surface de plancher

### 3 - INDUSTRIE ET PROFESSIONS ARTISANALES

Les besoins de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.

On trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires...
- Ateliers de fabrication et d'outillage

- Magasins et entrepôts

Les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement

a) Bureaux : Même normes que les bureaux isolés (cf. 2ème paragraphe)

b) Ateliers de fabrication : Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

	DENSITE MOYENNE 25m <sup>2</sup> /emploi	DENSITE FAIBLE 35m <sup>2</sup> /emploi
Mauvaise desserte Situation périphérique	20	16
Situation centrale	12	10

c) Magasins - entrepôts : 10% de la Surface de plancher d'entrepôts, déduction faite des locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions.

d) Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

#### **4 - ATELIERS DE RÉPARATION - DEPOTS – ENTREPOTS**

a) Ateliers de réparation :

10 pl/1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

b) Dépôts - exposition vente :

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Situation périphérique : 12

Situation centrale : 20

c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :

4.pl/1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **5 – COMMERCE**

a) Commerces isolés

Nombre de place

Alimentaires : 16 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Autres : 24 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m<sup>2</sup> :

Centre urbain ou intégrés : 38 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En périphérie ou isolés : 54 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

c) Marchés :

20 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## 6 - DIVERS-HOTELS-RESTAURANT

Hôtels :

- 1 place par chambre ;
  - 1 emplacement minimum d'arrêt car devant l'hôtel ;
  - 1 place car par tranche de 100 chambres.
- Réduction possible pour de très bonnes dessertes

Restaurants :

- Périphérie : 3pl/10 m<sup>2</sup> de salle ;
  - Centre-ville : 1pl/10m<sup>2</sup> ;
- Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1pl/10m<sup>2</sup> dans tous les cas.

Station-service :

- 12 places de stationnement par station – service

Camping, caravaning :

- 1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane

## 7- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Enseignement supérieur :

- Si la desserte par les transports en commun est bonne : 20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel)
- Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 30 places pour 100 personnes

Lycée et CES :

- 1 place de stationnement pour 20 élèves

Deux roues (couvert) :

- 1<sup>er</sup> cycle : 1 place par tranche de 10 élèves ;
- 2<sup>ème</sup> cycle : 1 place par tranche de 7 élèves.

Cars : 1 emplacement ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif

## 8- ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Hôpitaux, cliniques :

- Si la desserte par les transports en commun est bonne : 25 places pour 100 lits
- Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 50 places pour 100 lits

Foyers de personnes âgées - Maisons de retraite :

- Pensionnaires : 2 % du nombre de chambres
- Visiteurs : 10 % du nombre de chambres
- Personnel : 40 % du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

- Véhicules automobiles :
  - 1 place pour 4 lits si bonne desserte par les transports en commun ;
  - 1 place pour 3 lits si desserte moyenne ou mauvaise.

- Deux roues (abris obligatoirement couverts) :  
1 place pour 7 lits si bonne desserte ;  
1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

Crèches - haltes garderies :

- Crèche de 60 berceaux : personnel 6 places, parents 2 à 10 places selon la desserte ;
- Crèche de 40 berceaux : personnel 4 places, parents 2 à 7 places ;
- Halte-garderie 20 pl : personnel 2 places, parents 2 à 3 places.

Centre de PMI

- Petit centre : 2 places personnel ;
- Grand centre : 5 places personnel, 2 à 3 places visiteurs.

## **9 - ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS**

SALLES DE SPECTACLES :

- a) Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :
  - Personnel : 1 place pour 30 à 40 employés ;
  - Public : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs, 1 place deux roues pour 140 places de spectateurs.

b) Salles de spectacle à vocation locale :

Idem que ci-dessus, mais 1 place de voiture pour 10 places de spectateurs.

SALLES DE REUNION :

a) Salle de congrès

Idem que théâtre

b) Salles à vocation locale :

- 1 place voiture pour 15 personnes ;
- 1 place deux roues pour 10 personnes.

LIEU DE CULTE :

- 1 place voiture pour 15 personnes
- 1 place deux roues pour 10 personnes

## **10 - ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

STADES :

- a) Automobiles
  - 40 places par terrain de rugby ;
  - 30 places par terrain de football ;
  - 10% de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisés) ;
  - 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à une par 10 places si stationnement possible sur voirie).

- b) Deux roues
  - 10 places par terrain ;
  - 1 place pour 20 places de tribunes.

- c) Cars
  - Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de place VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.

TENNIS :

- 2 places VP par court ;
- 1 place deux roues par court ;
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :

- 70% de la surface de plancher (soit 28 pl pour 1000m<sup>2</sup>) pour les VP ;
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée) ;
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés.

**11 - PISCINES ET PATRIMOINES**

a) Véhicules particuliers

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale bonne desserte TC	Localisation périphérique mauvaise desserte TC
Piscine	$\frac{\text{Surface du bassin} \times 50\% \times 50\%}{2}$	$\frac{\text{Surface du bassin} \times 50\% \times 100\%}{2}$
Patinoire	$\frac{\text{Surface de la piste} \times 40\% \times 50\%}{2}$	$\frac{\text{Surface de la piste} \times 40\% \times 100\%}{2}$
Stationnement du personnel	Personnel x 60% prévu	Personnel x 100% prévu

- b) Deux roues
    - 1pl pour 5m<sup>2</sup> de bassin ou de piste ;
    - 2 à 3 places pour 5m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines avec solarium.
- Ces emplacements seront obligatoirement situés devant l'entrée.

- c) Cars
  - 1 à 2 emplacements, soit dans le parking VP avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger, soit devant l'entrée.

## 12 - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

### SUPERFICIE :

25m<sup>2</sup> de surface moyenne, pour atteindre 30 m<sup>2</sup> pour les super et hypermarchés

### DIMENSIONS :

Variables selon l'utilisation

- Supermarchés : 5,00 x 2,50 m + 7,00 m de dégagement
- Parkings privés :

Dimensions normales : 5,50 x 2,50 m + 6,00 m de dégagement

Dimensions minimums : 5,00 x 2,30 m + 5,00 m de dégagement pour un nombre limité de places

- Parkings pour personnes à mobilité réduite : 5,50 m x 3,30 m + 7,00 de dégagement



ANNEXE III - DEFINITIONS ILLUSTRÉES

INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Adaptations Mineures		Marge d'isolement	
Affouillement de sol		Mise en demeure d'acquérir	
Alignement		Parcelle	
Coefficient d'occupation du sol		Préemption urbain (Droit de)	
Déclaration d'utilité publique		Secteur	
Dérogation		Servitude d'utilité publique	
Emplacement réservé		Surface de plancher	
Emprise et plateforme d'une voie		Superficie du terrain déterminant les droits des sols	
Espace boisé classé		Terrain	
Exhaussement de sol		Voirie et réseaux divers (VRD)	
Groupe d'habitations		Zonage	
Hauteur		Zone	
Installations classées		Zone agricole	
Implantation des constructions		Zone naturelle	
Largeur de façade		Zone urbaine	
Limites séparatives d'un terrain		Zone à urbaniser	
Lotissement		Zone d'activité	
Modification, extension, surélévation de bâtiment		Zone non aedificandi	

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE :

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

SECTEUR :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG, ...).

#### ZONES A URBANISER :

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone «AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées en zone A.

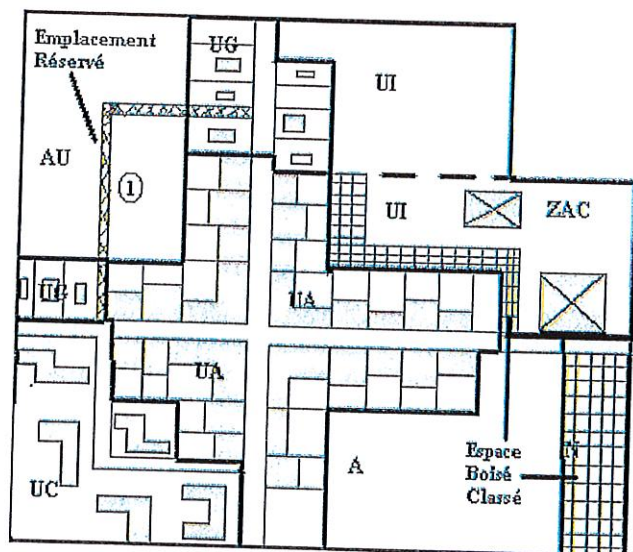
#### ZONES D'ACTIVITE :

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



#### EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

#### ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

### OCCUPATION DU SOL

#### AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

#### EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

#### GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

#### INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage ;
- La sécurité ;
- La salubrité ;
- La santé publique ;
- L'agriculture ;
- La protection de la nature et de l'environnement ;
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

#### LOTISSEMENT :

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

## VOIRIE

#### VOIE PUBLIQUE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

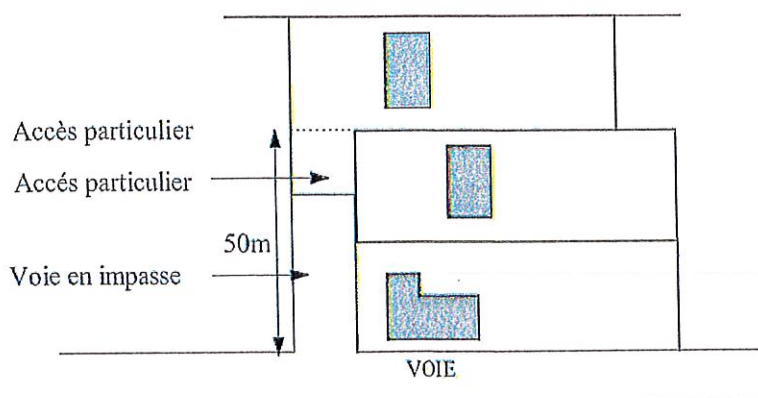
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

#### VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

#### VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte de ordures ménagères, etc.). L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc.).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

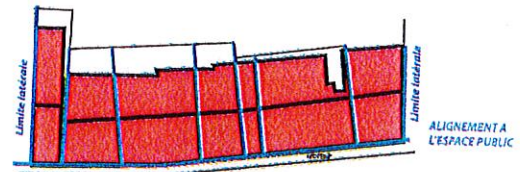
L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

**TYPE D'IMPLANTATION :**

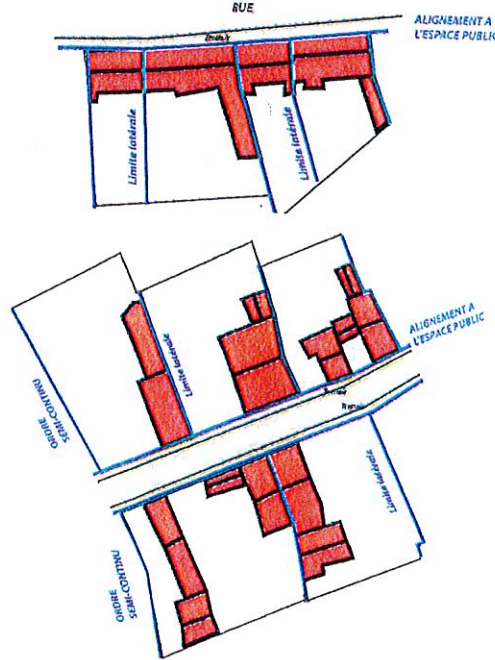
- Ordre continu

Planter le bâtiment à l'alignement de la voie de limite en limite de propriété.  
Affirmer l'urbanisation plus dense du quartier.  
Privilégier les systèmes de porches desservant les espaces de parkings et jardins à l'arrière de la parcelle.



- Ordre semi-continu

Planter au moins une partie du bâtiment à l'alignement sur l'espace public.  
Un mur pourra venir marquer l'alignement sur le restant du linéaire.  
L'objectif est de créer une aération du tissu urbain tout en préservant la structuration linéaire de la rue.  
L'implantation sur une limite séparative permet de disposer au mieux de l'espace végétal de la parcelle.



**LIMITES SEPARATIVES :**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les

limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.



Fig 1

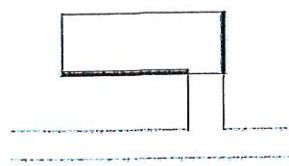


Fig 2

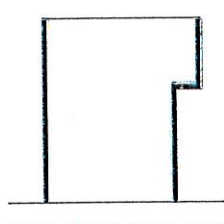


Fig 3

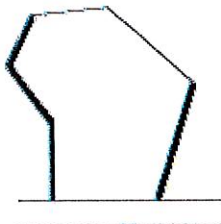


Fig 4

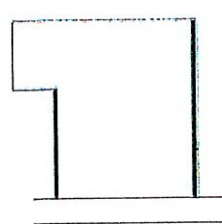


Fig 5

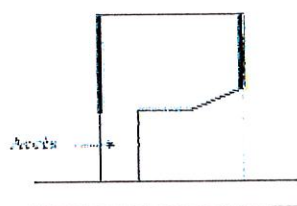


Fig 6

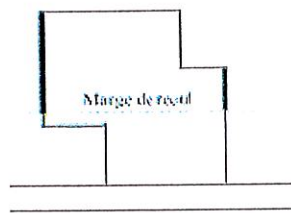


Fig 7

#### MARGES D'ISOLEMENT :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limite séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former un « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

#### MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT :

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- De reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.) ;
- De conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- D'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existant ;
- D'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

#### GROUPES DE CONSTRUCTION

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

#### HAUTEUR

##### HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H) :

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser le tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

##### HAUTEUR TOTALE (HT) :

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- Les balustrades et garde-corps à claire voit
- La partie ajourée des acrotères
- Les pergolas
- Les souches de cheminée
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- Les accès aux toitures terrasse.

Cas particuliers :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL :

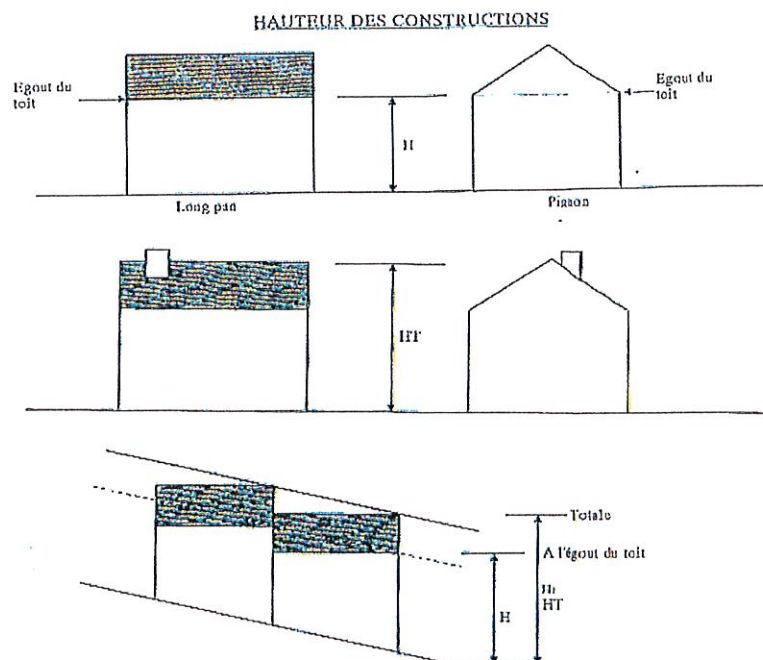
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI :

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait, ou devant faire, l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.





## SURFACE DE PLANCHER

### SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## DIVERS

### ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

### MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

#### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.