REGLEMENT Modification n°4

DISPOSITIONS GENERALES

8 Juillet 2013

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Seyssins.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. **Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.**

2. **Les règles d'ordre public des RNU visées à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.**

Article RIII-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article RIII- 3-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article RIII-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher**, dans la limite d'un plafond de 50 % de la **surface de plancher** existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article RIII-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article RIII-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article RIII-21 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologiques sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

4. La loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive

5. La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau

6. La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages

7. La loi du 5 janvier 2006 du code rural art. 19 relative au principe de réciprocité d'éloignement entre bâtiments agricoles et construction à usage non agricole

8. Les dispositions applicables aux risques naturels :

Tout aménageur et tout constructeur devront prendre en compte l'existence des risques et, le cas échéant, s'en protéger et ne pas les aggraver. Aucun risque n'a été reporté sur le document graphique. Pour connaître les dispositions réglementaires à respecter, il est donc nécessaire de se reporter à la carte de zonage, au règlement, ainsi qu'aux fiches de recommandations du PPR joints en annexe au PLU.

9. Les dispositions applicables aux risques technologiques :

Risques technologiques des canalisations de transport de matières dangereuses (etel, transugil, spmr, saumoduc)

Dans l'ensemble des zones des effets significatifs, graves et très graves, la densification de l'urbanisation doit être évitée. Néanmoins, si des projets doivent être réalisés dans ces zones, les dispositions suivantes devront être respectées :

Dans la zone des effets significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (jusqu'à 470 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 110 mètres en présence de mesures de protection complémentaires) : informer le transporteur de ces projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation (passage de la

catégorie A à la catégorie B ou C, ou passage de la catégorie B à C), en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;

Dans la zone des effets graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (jusqu'à 270 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 55 mètres en présence de mesures de protection complémentaires) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

Dans la zone des effets très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (jusqu'à 230 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 45 mètres en présence de mesures de protection complémentaires) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Toutefois, les projets de construction jugés importants pour la collectivité et empêchés pour les raisons ci-dessus, feront l'objet d'une procédure d'information officielle du transporteur afin que soit recherchée, avec ce dernier, la solution la plus adaptée.

Les zones de risques sont appelées à être redéfinies en fonction des textes du 4 août 2006, et de nouvelles études de risques, entraînant un ajustement des règlements.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines (dites U)

Il s'agit des 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.

L'ensemble des zones U est composé des zones suivantes :

- UA : zones d'habitat traditionnel, d'équipements et de services
- UB : zones des ensembles isolés de grands immeubles d'habitat de la Plaine
- UC : zones d'habitat jumelé ou isolé de Montrigaud et du Pied du Coteau
- UD : zones d'habitations diverses de basse hauteur
- UL : zone mixte habitat / services des Nalettes
- UI : zone d'activités économiques de Rondeau
- UE : zone intermédiaire et mixte habitat / activités économiques de Rondeau Nord
- UF : zone d'activités économiques diverses de Comboire

Ces zones font l'objet des chapitres du Titre II.

Zones à urbaniser (dites AU)

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- AU : zones dites fermées qui seront aménagées lors d'une révision du PLU
- AUa, AUb et AUc : zones dites ouvertes, à vocation d'habitat et de services, qui vont s'urbaniser lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces zones font l'objet des chapitres du Titre III.

Zones naturelles forestières (dites N)

Il s'agit des secteurs naturels, équipés ou non, à protéger en raison 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.

Ces zones font l'objet des chapitres du Titre IV.

Zones agricoles (dites A)

Il s'agit des secteurs, 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 'exploitation agricole sont seules autorisées dans ces zones.

Ces zones font l'objet des chapitres du Titre V.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1, les règles de construction des articles 3 à 13 établies pour chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures que rendraient nécessaires la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

La loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit, ont été suivi dans l'Isère d'un arrêté préfectoral en date du 30 Mai 1996. Cet arrêté fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

Un arrêté préfectoral définit pour Seyssins le classement des infrastructures routières sur le territoire communal.

A ce titre sont concernés :

- l'Autoroute A 480	catégorie 1
- la R.D. 6	catégorie 2
- la R.D. 6	catégorie 3
- la R.D. 106	catégorie 4
- la R.D. 106A	catégorie 4
- l'avenue Louis Armand	catégorie 4
- la voie n° 21	catégorie 4.

ARTICLE 6. RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L422-1 à L422-5. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.
En outre, certaines installations de faibles dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L422-2 du code de l'urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R443-7 du code de l'urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration définie par les articles L441-1 et suivants code de l'urbanisme.

Les « installations et travaux divers » sont soumis à l'autorisation préalable définie parles articles R442-1 et suivants code de l'urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100m2 et plus de 2 m de dénivelé).

Certains aménagements relevant de la nomenclature loi sur l'eau (remblai en lit mineur par exemple) et au delà de certains seuils, doivent faire l'objet d'une demande de déclaration ou d'autorisation

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R130-1 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

ARTICLE 7. SECTEUR A PROJET

Il s'agit des secteurs prévus à l'article L. 123-2-a du code de l'Urbanisme qui permet d'interdire dans les zones urbaines, sous réserve d'une justification particulière, dans les périmètres délimités par le PLU et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Le secteur concerné correspond au secteur UDb indiqué dans le document graphique du plan du zonage.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés dans ces secteurs.

ARTICLE 8. PERMIS DE DEMOLIR

A l'intérieur des sites à protéger en raison de leurs valeurs historiques, conformément aux articles L.123-1-7^{e}, L.430-1 et L.430-2 du Code de l'Urbanisme, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit au préalable obtenir un permis de démolir.

ARTICLE 9 : DEFINITIONS

ACTIVITES

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

- Activités artisanales : locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers. Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation…)
- Activités industrielles : activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

AIRE DE STATIONNEMENT

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).
Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2m50 et une longueur d'au moins 5m00. Seules, seront prises en compte les places avec un accès direct.

ALIGNEMENT

L'alignement est la fixation des limites que l'administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

L'alignement est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé lorsque l'alignement sépare un terrain du domaine public (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section) . Dans cette dernière hypothèse, l'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, mur de clôture peut être porté à connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc. et n'ayant pas d'accès direct avec la construction principale auquel cas il s'agit d'une extension.

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

BUREAUX ET SERVICES

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale dans lesquels s'exercent les fonctions administratives d'une entreprise.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article R. 123-10 du code de l'urbanisme.
Le coefficient d'occupation des sols, (COS) qui détermine la densité de construction admise, s'applique à la surface du terrain pour produire le nombre de mètres carrés de **surface de plancher** ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du COS, la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire comprend, le cas échéant, des terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16 ; La **surface de plancher** ou, le cas échéant le volume, des bâtiments existants conservés sur le terrain faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un COS dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123 –9.

COMBLE

L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, situé en retrait des étages droits, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

COMMERCE

Activités de revente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers, ainsi que les locaux destinés à la restauration et aux débits de boissons.

Le commerce de détail concerne plus particulièrement l'activité commerciale ou de négoce à destination des particuliers, qu'elles soient développées sous forme de commerces individuels ou de magasins à grande surface.

Leur réglementation particulière répond à l'objectif de sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers, articulé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

COMMERCE DE PROXIMITE

Point de vente de détail de surface réduite (150m² maximum de surface de plancher) situé dans une zone comportant des habitations à proximité.

CONSTRUCTION EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci (hormis les passées des toitures et les balcons).

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel.

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement qui est prise en compte.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructure liés à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif, même exploités par une personne privée, tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignement, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement (dispositions générales et particulières), ces équipements d'intérêt collectif pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols.

ESPACES BOISES CLASSES

En application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACES VERTS

Espaces plantés de pleine terre ou sur dalles des constructions en sous-sol couvertes d'au moins 50 centimètres de terre végétale régis par l'article 13 du règlement des différentes zones.

FRONT BATI

Alignement construit ou ensemble bâti composé de constructions et/ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 m, qui peut servir de référence pour l'alignement des immeubles.

HABITAT INDIVIDUEL

Construction implantée de manière discontinue dont le volume n'abrite pas plus d'un logement.

HABITAT COLLECTIF, IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles (petit collectif), les foyers ou les maisons de retraite.

La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus douze logements distincts et susceptibles de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces…).

HABITAT INTERMEDIAIRE

Terme recouvrant les typologies d'habitat comprenant au plus trois niveaux de logements superposés ou deux duplex avec ou sans combles.

HAUTEUR A L'EGOUT

Correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

HAUTEUR AU FAITAGE

La hauteur au faîtage (ou plafond) mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant travaux et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machinerie d'ascenseurs.

HAUTEUR MAXIMALE (TOTALE) HORS TOUT

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant travaux et le point le plus élevé de la construction.

INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement. Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par des dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

LIMITES SEPARATIVES

Ce sont les limites séparatives de fond de parcelle ou latérales.

LOTISSEMENT

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE RECUL

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

OPERATIONS GROUPEES

Constructions à usage d'habitation individuelle réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement ou d'AFU de remembrement.

REHABILITATION

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toutes les zones, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.
Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme entre en vigueur à compter du 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. A compter de cette date, la « surface de plancher » sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Article. R. 112-2. du code de l'urbanisme :
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.

TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

ZONES

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L.311-1 et suivants et articles R. 311-1 du Code de l'Urbanisme) :
de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de service,
d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.