

Plan Local d'Urbanisme Commune de Lançon-Provence



Règlement Annexe 1 Lexique



Le présent lexique apporte des éclaircissements sur l'application des règles édictées dans le document principal.

Article 1. Définitions

Accès

L'accès correspond à la portion de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise de laquelle ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : "carrière").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration, en application de l'article 10 de cette loi).

Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement "actuel",
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, matérialisé par un emplacement réservé aux documents graphiques, c'est l'alignement "futur" qui est à prendre en compte. Dans ce cas l'élargissement est figuré sur le zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Annexes

Tout bâtiment séparé ou non de la construction principale, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction.

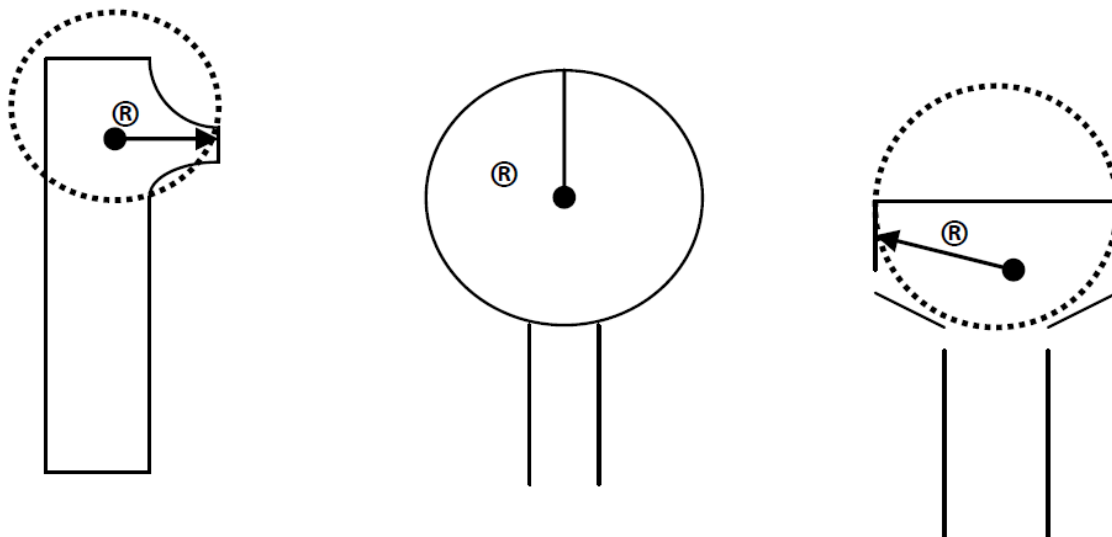
Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris de jardin, locaux techniques des piscines, préaux, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules,...

Desserte

La voie, privée, publique ou servitude de passage constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Une aire de retournement est un espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

Schéma d'ouvrage à titre indicatif et modalité de calcul du cercle de rayon de 9m minimum :



Emprise des voies

La largeur d'emprise d'une voie englobe la largeur roulable de la chaussée, des espaces réservés aux déplacements doux (trottoirs, pistes cyclables) et des dispositifs superficiels de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (fossés).

Extension d'une construction

Une extension correspond à un agrandissement de surface de plancher inférieur à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà, le projet est regardé comme une nouvelle construction.

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

Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)

Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, 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 des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres sur une surface réduite.

La différence de niveau entre les terrains, si elle est préalable à la construction de la clôture oblige à édifier un mur de soutènement qui a pour objet de maintenir les terres de celui qui est plus élevé.

Ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Opération groupée ou d'ensemble

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

Recul

On appelle recul, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Service Public

Activité d'intérêt général, gérée par ou pour une personne publique.

Service d'intérêt collectif

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

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

Surface de Plancher

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 :

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

Unité foncière

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur lequel porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voie privée ouverte à la circulation publique

Seules les voies privées existant avant la réalisation des travaux de construction sont assimilées aux voies publiques. Est considérée comme une voie privée un chemin de plusieurs centaines de mètres de longueur et plusieurs mètres de largeur, desservant plusieurs propriétés et ayant reçu un aménagement

suffisant qui rend possible la circulation des personnes et des véhicules. Il en est de même pour une simple impasse de faible largeur desservant trois propriétés différentes ou dix logements.

Article 2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus. Cette emprise au sol correspond, de façon imagée, à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriel, coursives, ...) ;
- les rampes d'accès aux constructions ;
- les bassins de piscine ;
- les bassins de rétention maçonnés.

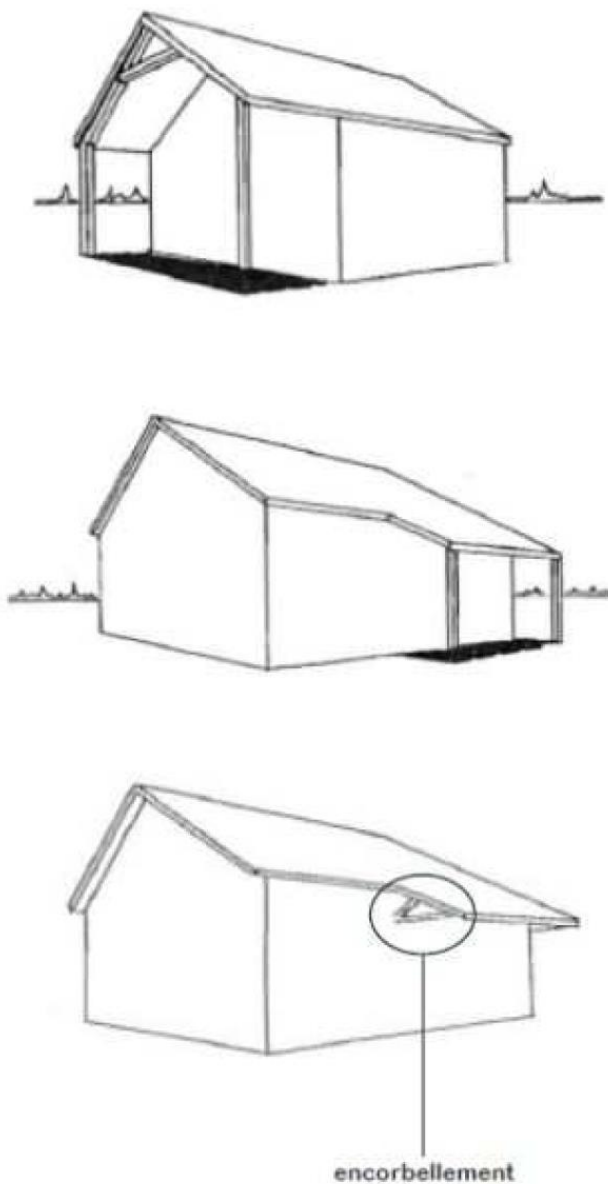
Les croquis ci-après permettent d'identifier les débords et surplombs inclus dans l'emprise au sol, ou qui en sont à l'inverse exclus.

Par ailleurs, les terrasses sont constitutives d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés. Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol.

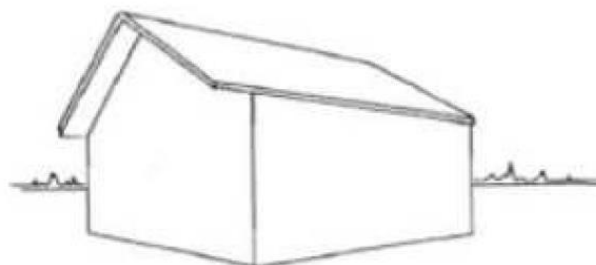
Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne présentent pas d'élévation significative par rapport au sol et sont dépourvues de fondations profondes (ex : pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction ...)

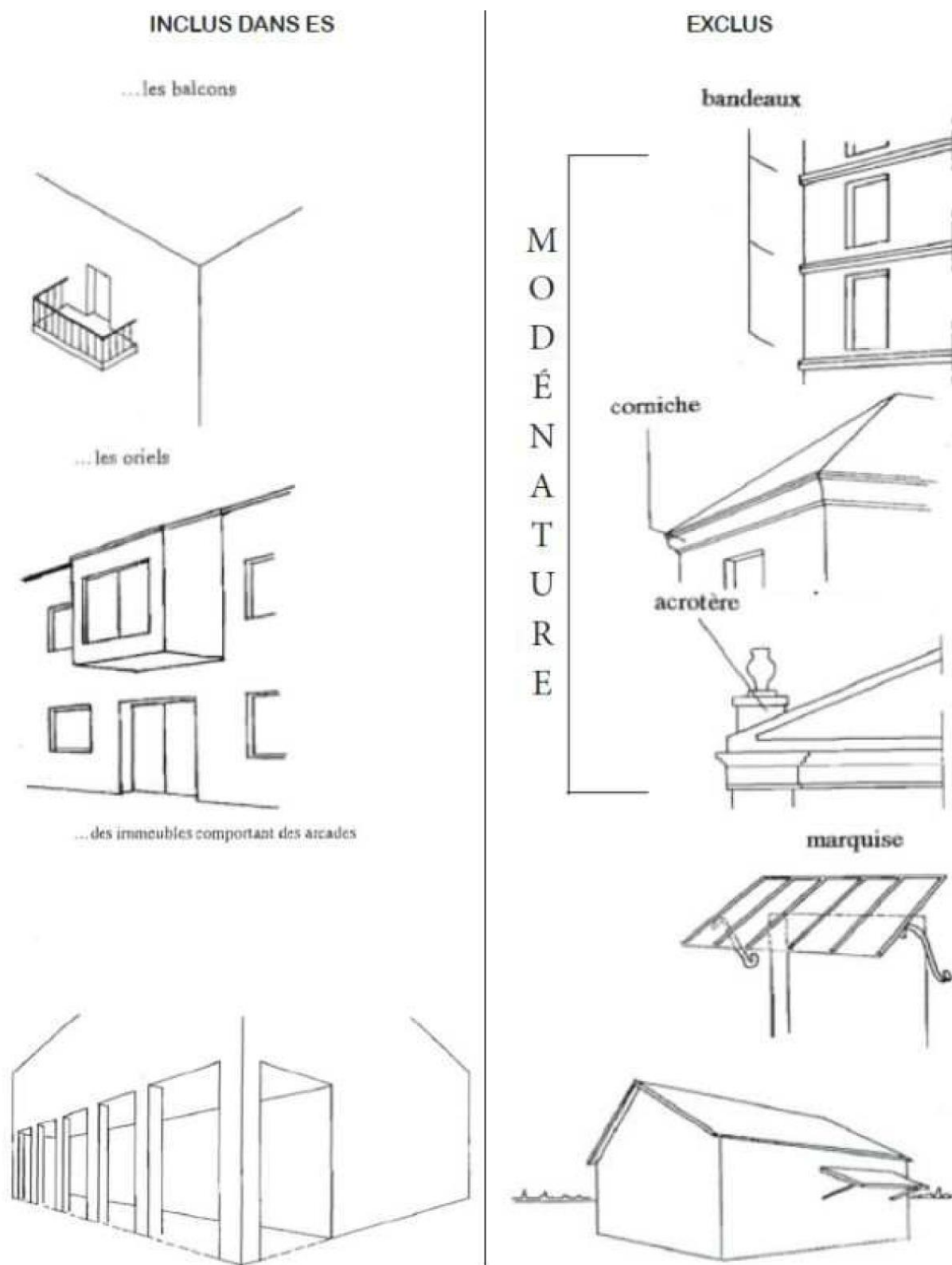
DEBORDS

INCLUS DANS ES



EXCLUS





Article 3. Hauteur des constructions

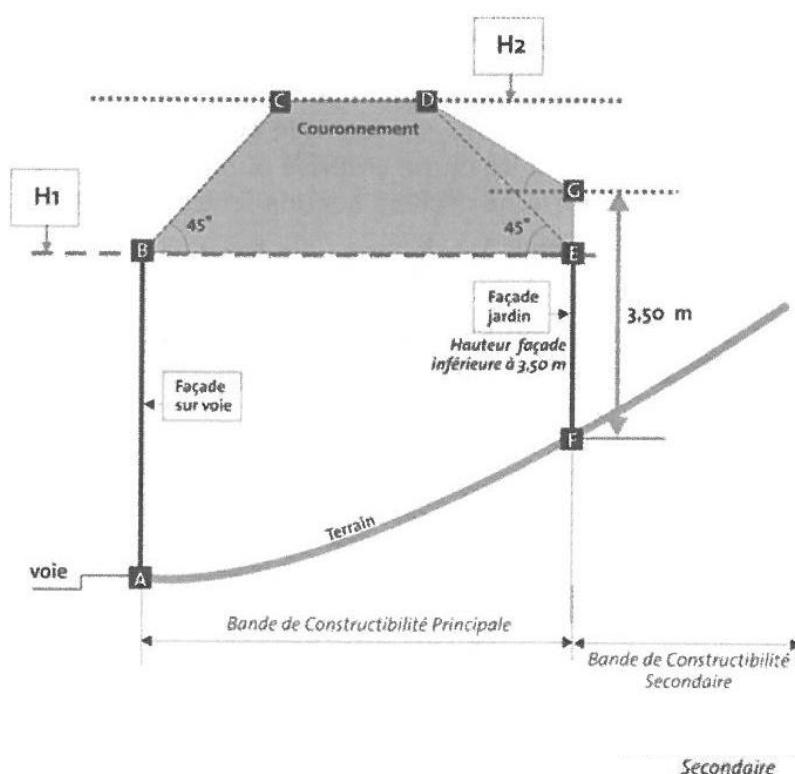
La hauteur des constructions est définie par rapport au niveau :

- Pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques :
 - o du trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
 - o du sommet de chaussée si le trottoir n'existe pas ;
 - o du sol existant en tête de talus limitant la tranchée de la voie.
- Pour les constructions implantées en retrait des voies et emprises publiques :
 - o le niveau du sol existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet à la date de l'autorisation de construire, au droit de l'emprise au sol du projet et en tout point de cette emprise

Un gabarit enveloppe définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction. Il comprend les éléments suivants :

- horizontalement, la bande de constructibilité principale ;
- verticalement :
 - o coté voie, une ligne de hauteur H1, appelée « hauteur à l'égout » dont le pied (A) est situé sur le point de déclenchement de la bande de constructibilité principale ;
 - o coté jardin, une ligne dont le pied (F) est situé à l'extrémité de l'épaisseur de la bande de constructibilité principale ;
- en gabarit de couronnement (partie grisée dans croquis du gabarit) :
 - o une ligne inclinée à 45° montante dont les points d'attache se situent :
 - d'une part au sommet (B) de la ligne verticale de hauteur H1 ;
 - d'autre part à un plan horizontal (C) correspondant à une hauteur H2, appelée « hauteur au faîtage » ;
 - o une ligne inclinée à 45° descendante (sauf dans le cas d'une façade de jardin inférieure à 3,50m (voir ci-dessous) dont les points d'attache se situent :
 - d'une part à un plan horizontal (D) correspondant à la hauteur H2 ;
 - d'autre part au sommet E de la ligne verticale coté jardin définie ci-dessus (en limite de la bande de constructibilité principale)

Dans le cas d'un terrain incliné, le gabarit de couronnement peut être déformé, avec une ligne inclinée descendante (G-D coté jardin) qui peut ne pas être symétrique (angle inférieur à 45°) à la ligne inclinée montante du gabarit de couronnement (B-C, côté voie)



Article 4. Vulnérabilité des constructions

Pour l'application des règles relatives à la prise en compte du risque d'inondation doit être évaluée la vulnérabilité des constructions.

Cette notion regroupe l'ensemble des conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; c'est une notion indispensable en gestion de crise puisqu'elle permet d'appréhender les réactions probables des populations, leur capacité à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Les usages présentés ci-dessus ont été regroupés en fonction de leur vulnérabilité :

- a) ERP sensibles et établissements stratégiques
- b) locaux de logement et hébergement
- c) locaux d'activités : bureau, commerce et services, artisanat, industrie hors logement.
- d) locaux de stockage : fonction d'entrepôt, hangars agricoles ou forestiers hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements sensibles, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité)

Vulnérabilité d'usage

Est considérée comme changement d'usage augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement. Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité d'usage, est proposée :

$a > b > c > d$

Ainsi, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

À noter : au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce. Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Vulnérabilité structurelle

Elle désigne la vulnérabilité d'un bien (construction, installation, ouvrage) liée à sa conception, sa construction, son organisation...

Vulnérabilité globale

Elle désigne la vulnérabilité d'un bien résultant de la prise en compte de sa vulnérabilité d'usage et de sa vulnérabilité structurelle.

Ainsi, la diminution de vulnérabilité globale d'une construction peut se faire :

- à vulnérabilité d'usage constante (groupe a, b, c ou d), par diminution de la vulnérabilité structurelle du bien,
- sans modification structurelle du bien, par diminution de la vulnérabilité d'usage (selon la hiérarchie)
- par diminution des vulnérabilités d'usage et structurelle.

Article 5. Cote de référence

Pour l'application des règles relatives à la prise en compte du risque d'inondation, des cotes de référence sont données pour définir notamment la hauteur minimale des planchers relativement au terrain naturel.

Ces cotes sont les suivantes :

- Pour les zones rouge, orange et jaune : la cote des plus hautes eaux (PHE) mentionnées sur les documents graphiques augmentée de 0,20 m avec un minimum égal à 0,50m au-dessus du terrain naturel ;
- Pour la zone marron clair : 1 m au-dessus du terrain naturel ;
- Pour la zone bleu clair : 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les PHE, il convient de se reporter aux documents graphiques annexes du règlement qui donnent ces valeurs (pour les zones rouge, orange et jaune)

La règle d'application est qu'en tout point de la façade, l'élément référence (hauteur de plancher, ouverture...) doit être au-dessus de cette cote.

Article 6. Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 à 29 du Code de l'Urbanisme, le règlement fait référence aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière :
 - o exploitation agricole,
 - o exploitation forestière
- Habitation :
 - o logement,
 - o hébergement
- Commerce et activités de service :
 - o artisanat et commerce de détail,
 - o restauration,
 - o commerce de gros,
 - o activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - o hébergement hôtelier et touristique,
 - o cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - o locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - o locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - o établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - o salles d'art et de spectacles,
 - o équipements sportifs,
 - o autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o industrie,
 - o entrepôt,
 - o bureau,
 - o centre de congrès et d'exposition

Les locaux accessoires (ou annexes) sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.