

# Plan Local d'Urbanisme



**JURANÇON**

**Règlement**

Modification approuvée le 4 Mai 2010

## **SOMMAIRE**

**DEFINITION DES MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL**

**TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

**TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**ANNEXES CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

## DEFINITIONS

Abrégé de définitions concernant les constructions anciennes

Adaptation et extension mesurée (voir aussi "Extension")

Annexe (voir aussi "Logement")

Bâtiment

Carrières

Camping, caravanage

Clôtures

Connexité chimique

Construction

Coefficient d'occupation des sols

Dépendance (voir aussi "Logement")

Emplacements réservés

Emprise au sol

Emprise publique

Espaces boisés classés

Espaces libres

Extension (voir aussi "Adaptation et extension mesurée")

Gîte rural

Habitation (voir aussi "Logement")

Installations classées

Installations et travaux divers

Limites séparatives

Logement (voir aussi "Habitation")

Lotissement

Modes d'occupation ou d'utilisation du sol  
Ouvrages publics et installations d'intérêt général  
Permis de construire  
Permis de démolir  
Résidences-services  
Service public  
Terrain familial  
Terrain ou unité foncière  
Toitures  
Voie

## • ABREGE DE DEFINITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

AMELIORATION : ensemble de travaux ou de dépenses visant à accroître le confort (ex: salle de bain) et à procurer une plus-value à la construction.

AMENAGEMENT : terme vague visant à transformer, modifier une construction pour la rendre plus pratique, plus agréable.

REHABILITATION, RENOVATION : remise en état, à neuf, notamment par une mise au norme, d'une construction (qui n'est pas une ruine).

RESTAURATION: réparation d'une construction (qui n'est pas une ruine). Opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur une construction à conserver.

## • ADAPTATION ET EXTENSION MESUREE

L'ADAPTATION ou LA REFECTION doivent notamment permettre de rendre mieux habitable un logement. Elles peuvent aussi concerner des constructions recevant des activités afin de rendre plus commode leur exercice.

L'EXTENSION MESUREE correspond à l'agrandissement d'un bâtiment. Elle ne saurait avoir pour effet d'autoriser, sur un terrain déjà construit, une construction supplémentaire distincte de celles qui ont pu être précédemment édifiées.  
(Tribunal Administratif de VERSAILLES - 21 Mars 1986 - Epoux LAGARDE)

"L'EXTENSION MESUREE" doit être appréciée en fonction :

- de la dimension de la construction déjà existante :  
ajouter 30 m<sup>2</sup> à un bâtiment de 1 000 m<sup>2</sup> n'est pas la même chose qu'ajouter 30 m<sup>2</sup> à un bâtiment de 30 m<sup>2</sup> ;

- du site :  
plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue et surtout les modalités de l'extension.

"L'extension mesurée" ne s'applique qu'aux bâtiments existants (Voir "**BATIMENT**"). Une ruine n'est donc pas susceptible de faire l'objet de travaux d'agrandissement ou de transformation visant à améliorer le confort.

(Tribunal Administratif de STRASBOURG -17 Septembre 1987 - Monsieur SANGERMANO C/Ville de RIXHEIM)

## • ANNEXE

Sont considérés comme annexes :

- en habitat collectif :

- les loggias
- les balcons
- les terrasses accessibles privatives
- les vérandas
- les séchoirs extérieurs au logement
- les caves d'une surface inférieure à 2 m<sup>2</sup>

- en habitat individuel :

- les loggias
- les balcons
- les terrasses \* accessibles privatives
- les vérandas
- les séchoirs extérieurs au logement
- les caves d'une surface inférieure à 2 m<sup>2</sup>
- les garages individuels
- les combles accessibles.

\* Les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues  
(Voir le Code de la Construction et de l'Habitation)

\*Un bâtiment à usage d'entrepôt, dont la surface hors œuvre brute est trop importante (500m<sup>2</sup>) ne peut être regardé comme une annexe (CAA de Lyon 26 Février 2002 société ENTE/commune de St Priest)

## **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction servant à loger des hommes, des animaux ou des choses.

( Dictionnaire « Petit Robert »)

La notion de bâtiment implique un caractère immobilier et une certaine permanence de la construction. (Circulaire du 25 Juillet 1986)

Un bâtiment délabré ou une ruine ne saurait constituer un bâtiment existant.

(Conseil d'Etat - 17 Avril 1992 - M. FLAIG - Requête n°94 390)

## **• CARRIERES**

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées.

Sont aussi assimilées à des carrières :

- les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer un libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes.

- l'extraction des matériaux lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (nomenclature visée par le décret du 29 Mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme - car incompatibles avec la vocation de la zone - ou autorisées sous conditions.

(Voir les lois n°76.663 du 19 Juillet 1976 et n°9 3.3 du 4 Janvier 1993)

## • CAMPING - CARAVANAGE

### Caravane

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R 111-37 du code de l'urbanisme).

### Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

"Le garage collectif de caravanes" (articles L.443-1 et R 421-19 du Code de l'Urbanisme), et l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du Préfet après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du P.L.U. car incompatibles avec la vocation de la zone.

**(Voir en particulier les articles R 111-38, R 111-39, R111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme)**

La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

**(Voir l'arrêté du 11 Janvier 1993)**

### Aire naturelle de camping

Elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha ;
- une capacité maximum de 25 emplacements ;
- une période d'exploitation limitée à six mois.

**(Voir l'arrêté du 11 Janvier 1993)**

### Stationnement isolé de caravanes

"Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation."

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du P.L.U. car incompatible avec la vocation de la zone.  
(Voir en particulier les articles R 111-38, R 111-39, R111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme)

## • CLOTURES

Elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées du P.L.U. publié ou approuvé.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

(Voir : Code Civil les articles 647, 671 (plantation) servitude de visibilité en matière de voirie - Code de l'Urbanisme les articles L. et R. 421-12)

## • CONSTRUCTION

On distingue selon leur destination plusieurs types de constructions à usage :

d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de service, industriel, d'entrepôt, de stationnement, agricole.

Selon les zones du P.L.U., tel ou tel type de construction pourra être interdit si sa destination n'est pas compatible avec la vocation de la zone.

(Voir permis de construire)

## • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, appréciée comme il est dit à l'article R.123-10, est déduite des possibilités de construction.

### - Surface hors oeuvre brute (S.H.O.B)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

### - Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement en respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R 111-18-2, R 111-18-6, ou aux articles R 111-18-8 et R 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **• DEPENDANCE**

Sont considérés comme dépendances :

- les garages
- les jardins
- les locaux collectifs à usage commun
- les annexes.

(Voir le Code de la Construction et de l'Habitation)

## • EMBLEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des EMBLEMENTS RESERVES en vue de la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts.

(Voir l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain réservé par le P.L.U. peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

(Voir l'article L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

## • EMPRISE AU SOL

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie du terrain.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-oeuvre du bâtiment. Cette projection comprend :

- les éléments de saillie et de modénature ( terrasses,...), hors balcons et débords de toiture dans la mesure où ils débordent de la partie hors sol.
- le sous-sol de la construction.

## • EMPRISE PUBLIQUE

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

## • ESPACES BOISES CLASSES - BOIS ET FORETS

### 1 - Espaces boisés classés

"Les P.L.U. peuvent classer comme espace boisé les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier..." Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : Il est interdit dans les espaces boisés classés.

(Voir le Code Forestier pour les autres cas)

Coupe, abattage d'arbres : Ils sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dans les cas prévus à l'article R 130-1 du code de l'urbanisme :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes ;
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe ;
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied ;
- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares ;
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants) ;
- pour les coupes de jardinages.

**(Arrêté Préfectoral n°88-D-494 du 12 Avril 1988)**

**(Voir les articles L. et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)**

## 2 - Bois non classés

Les défrichements restent soumis à autorisation.

**(Voir l'article L.311-1 du Code Forestier)**

### • ESPACES LIBRES

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre.

Ils peuvent être réservés à un usage collectif et aménagés en espaces verts, aires de jeux et cheminement piéton (y compris les trottoirs).

## • EXTENSION

L'extension est un agrandissement de volume d'un bâtiment. Elle doit être appréciée selon la nature et l'importance des travaux à effectuer. On considère qu'au-delà d'une augmentation correspondant à 40 % de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) ou de 50 % de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON), il ne s'agit plus d'une extension mais d'une nouvelle construction.

## • GITE RURAL

En urbanisme, les gîtes ruraux, qu'ils soient attachés à l'activité agricole ou non, sont définis comme des bâtiments étroitement liés aux constructions actuelles dont ils doivent constituer soit une extension (mesurée), soit un changement limité de destination.

## • HABITATION

Les constructions à usage d'habitation sont dites individuelles ou collectives.

- une construction individuelle s'apprécie par son architecture et sa faible superficie. Le nombre de logements importe peu.

(Conseil d'Etat - 22 Juillet 1992 - Comité de Sauvegarde de MAUREPAS-VILLAGE - requête n°78 196, 119 205)

groupe d'habitation (permis groupés) :

Opération réalisée par une seule personne physique ou morale et comportant la construction de plus de deux logements, soit en plusieurs habitations individuelles groupées ou non, soit en une ou plusieurs habitations collectives, soit en plusieurs habitations individuelles et collectives, accompagnée ou non d'une division foncière.

Habitations légères de loisirs

"Sont dénommées habitations légères de loisirs des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables" destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (article R 111-31 du CU)

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieure à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas,
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger quel que soit le nombre des habitations au sens du code du tourisme.
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code de tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

## • INSTALLATIONS CLASSEES

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées.

La nomenclature distingue, suivant la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation, les installations classées :

### 1 - soumises à autorisation.

La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit en outre une enquête publique ;

### 2 - soumises à déclaration.

Elles peuvent être interdites dans certaines zones du P.L.U. car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous condition.  
(Voir la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976)

## Nuisances dues aux activités

Les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités.

(Voir l'article L.112-16 du Code de la Construction)

## • LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales : celles-ci aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée ;
- les limites de fond de parcelles : celles-ci sont situées à l'opposé de la voie.

## • LOGEMENT

Un logement est constitué de l'habitation et des dépendances.

Sont considérés comme dépendances de logement :

- les garages,
- les jardins,
- les locaux collectifs à usage commun,
- les annexes.

(Voir le Code de la Construction et de l'Habitation)

## • LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (articles L 442-1 et R 442-1 du code de l'urbanisme).

Les lotissements qui ont pour effet de créer sur une période de moins de dix ans plus de deux lots à construire, s'ils prévoient des voies et des équipements communs ou s'ils sont localisés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, doivent être précédés d'un permis d'aménager (article R 421-19 du code de l'urbanisme).

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le dossier joint à la demande d'autorisation d'aménager doit comprendre un projet architectural, paysager et environnemental qui tient lieu de projet d'aménagement.

## • MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions (L 421-1),
- les aménagements (L 421-2),
- les démolitions (L 423-3 et L 451-1),
- les lotissements (L 442-1),
- les terrains de camping et les autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique (L 443-1)

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, à destination de :
  - *habitation,*
  - *hébergement*
  - *bureaux*
  - *commerce*
  - *artisanat*
  - *industrie*
  - *exploitation agricole ou forestière*
  - *fonction d'entrepôt*
  - *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir les mêmes destinations que le local principal (R.421-17-b).

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières 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 inconvénients pour l'environnement et la santé sont soumis aux dispositions des articles D.511 et R512 à 522 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivants du Code de l'Environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

#### • **OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).

Une installation d'intérêt général doit répondre à trois critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements techniques sociaux, culturels dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

#### Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet par arrêté, le Conseil Municipal par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et délimiter les terrains affectés par ce projet.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

**(Voir les articles L.111-8 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme)**

## • PERMIS DE CONSTRUIRE

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire"...

(Voir les articles L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

### Exemptions au permis de construire

"Sont exemptés du permis de construire certaines constructions ou travaux : ceux relatifs à la défense nationale, de ravalement, sur les immeubles classés, relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que certaines travaux de faible importance.

Ces travaux doivent néanmoins faire l'objet d'une DECLARATION auprès du Maire avant commencement d'exécution.

Ils doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation du sol.

(Voir les articles L.422-1 et R.422-1 et suivants ainsi que l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme)

## • PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est exigé que dans les cas suivants :

- population de la commune supérieure à 10 000 habitants,
- éventuellement dans certaines zones déterminées par le P.L.U. et son règlement,
- abords des monuments historiques et des sites,
- immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Dans ces divers cas, le permis de démolir peut être soit refusé, soit accordé sous réserve de prescriptions spéciales.

(Voir les articles L. et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

## • RESIDENCES-SERVICES

Les résidences-services pour personnes âgées désignent les institutions sociales et médico-sociales, telles qu'elles sont définies par la loi n° 75-535 du 30 Juin 1975, qui à titre principal et d'une manière permanente hébergent des personnes âgées.

## • SERVICE PUBLIC

Les autorités publiques peuvent adopter deux attitudes dans la notion de service public :

1 - Le Service Public qui exerce une fonction de réglementation ; on ordonne, on oriente les activités des particuliers.

2 - Le Service Public qui exerce une fonction de prestation en biens ou en services ; les autorités publiques prennent en charge une activité déterminée soit en s'attribuant un monopole (ex. : E.D.F.), soit en tolérant l'exercice d'activités privées identiques (ex. : Service des Eaux).

L'administré se trouve en situation d'usager ou de bénéficiaire qui lui confère un véritable droit au service.

(Encyclopédie Univerdis)

#### • TERRAIN FAMILIAL

Lieu où séjourne plus ou moins régulièrement une seule famille dont la composition peut-être variable dans l'année.

#### • TERRAIN OU UNITE FONCIERE

On appelle TERRAIN OU UNITE FONCIERE l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent à un même propriétaire.

Un terrain ou une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites parcellaires la séparant d'unités foncières appartenant à d'autres propriétaires.

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol doivent mentionner l'UNITE FONCIERE intéressée, et non la parcelle cadastrale.

#### Division foncière

On appelle division foncière tout détachement de terrain d'une unité foncière.

Lorsqu'un COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL est fixé, lorsque la parcelle détachée est située dans une Z.A.C. ou dans le cas de division en vue de construire (R.315-54), toute convention entraînant le détachement (division parcellaire) doit être précédée de la délivrance d'un CERTIFICAT D'URBANISME.  
(Voir l'article L.111-5 du Code de l'Urbanisme)

Les divisions foncières peuvent être subordonnées dans certaines zones délimitées par le Conseil Municipal à une déclaration préalable. Le cas échéant cette division foncière peut être interdite.(article R 111-26 du CU)

Une déclaration préalable de toute intention d'aliéner un bien est en outre nécessaire dans le cadre des droits de préemption (Droit de Préemption Urbain,

Zones d'Aménagement Différé, Zones de Prémption des Espaces Naturels Sensibles, droit de préemption des SAFER...).

(Voir les articles R.213-2, L.142-3 et suivants du Code de l'Urbanisme)

## • TOITURE

Le calcul des 80% de surface de toiture devant avoir une pente de 60% minimum est réalisé sur la base de l'emprise au sol de la construction et non des surfaces effectives de toiture.

## • VOIE

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut ou leur fonction (voie piétonne, cyclable, route, chemin).

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme : celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs. A défaut de toute indication contraire dans le règlement d'un POS ou d'un PLU, la largeur d'une voie doit s'entendre de sa largeur d'un alignement à l'autre, c'est-à-dire chaussée et trottoirs compris (Conseil d'Etat 19 juin 2002 Commune de Beausoleil).

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu lorsqu'il y a des accotements.

**L'alignement** est la limite du domaine public et du domaine privé.

L'alignement est un élément de référence pour l'implantation des constructions mais aussi des clôtures et des accès.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Équipement pour les voies nationales et départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales.

**La marge de reculement** est un recul imposé pour les constructions par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés).

Elle a pour but de protéger les riverains contre les nuisances (bruit, sécurité...) et de conserver un environnement urbain agréable.