

## NOTE LIMINAIRE

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

<b>Article 1er</b>	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
<b>Article 2</b>	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

<b>Article 3</b>	Accès et voirie
<b>Article 4</b>	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
<b>Article 5</b>	Caractéristiques des terrains (forme, surface...)
<b>Article 6</b>	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
<b>Article 7</b>	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
<b>Article 8</b>	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
<b>Article 9</b>	Emprise au sol
<b>Article 10</b>	Hauteur des constructions
<b>Article 11</b>	Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures
<b>Article 12</b>	Stationnement des véhicules
<b>Article 13</b>	Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

<b>Article 14</b>	Possibilités maximales d'occupation du sol
-------------------	--

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,....)
- des volontés d'aménagement.
- des équipements existants.

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

### Le C.O.S.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

# La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme

Janvier 2012



Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**



Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

Vous envisagez de construire ou de modifier une construction existante à compter du 1er mars 2012.

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit être sollicitée en nouvelle surface constructible : la «surface de plancher».

### Qu'est-ce que la surface de plancher ?

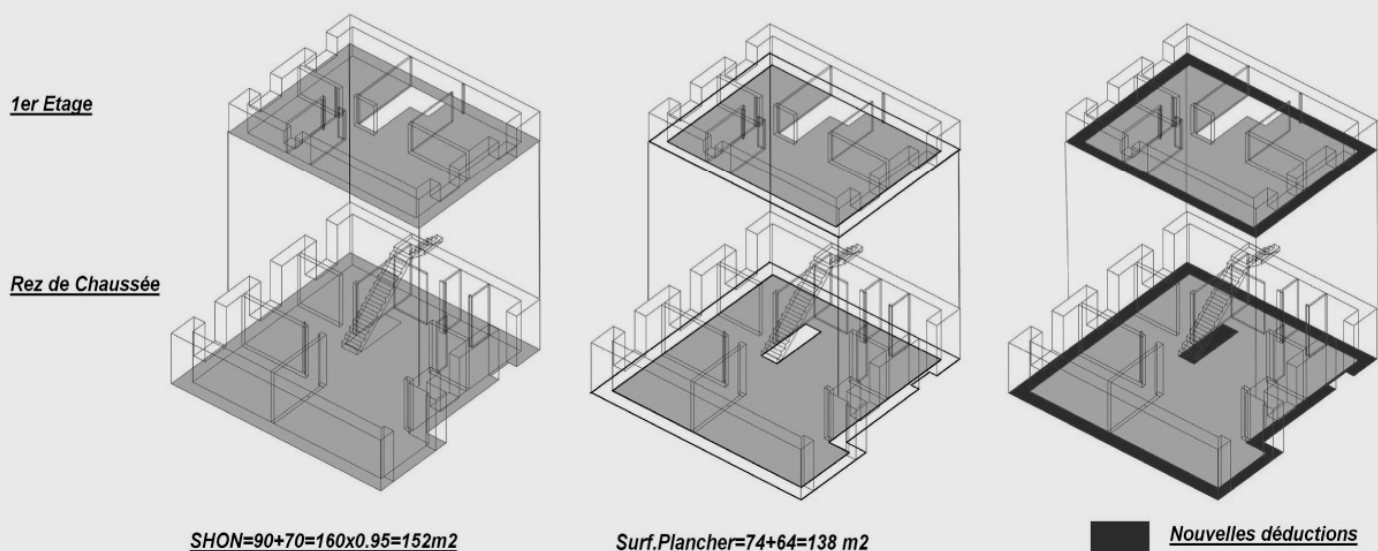
Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension.

Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

### Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de

construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



### Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

#### Comment simuler le calcul de la surface de plancher de votre projet ?

Vous pouvez calculer la surface de plancher de votre projet de construction à l'aide du simulateur de calcul mis à votre disposition sur le site du ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

### La nouvelle «surface de plancher» s'applique-t-elle à votre projet ?

- Si vous envisagez de déposer une demande de permis ou une déclaration préalable à compter du 1er mars 2012, vous devez la solliciter en surface de plancher ;
- Si vous avez déposé un permis et une déclaration préalable avant le 1er mars 2012, la nouvelle surface de plancher ne s'applique pas à votre projet qui sera autorisé ou refusé sur la base des dispositions d'urbanisme fixées en SHON et en SHOB avant le 1er mars 2012.
- Si vous envisagez de déposer une demande de permis modificatif ayant un impact sur la surface autorisée dans le permis initial : à compter du 1er mars 2012, vous devez le solliciter en surface de plancher, qu'il s'agisse de la surface prévue par le permis initial ou de la surface envisagée dans la nouvelle demande.
- Si vous sollicitez, à partir du 1er mars 2012, un permis de construire dans un lotissement autorisé avant cette date, les droits à construire attribués à votre terrain par le permis d'aménager ou par une attestation délivrée par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location de votre lot sont applicables en surface de plancher au lieu et place de la surface exprimée en SHON. Toutefois, si vos droits à construire exprimés en SHON sont plus favorables, vous pouvez demander à en bénéficier.

### Comment déterminer, à partir du 1er mars 2012, si votre projet est soumis à permis de construire ?

Vous devez connaître l'emprise au sol de votre projet de construction ou d'extension pour déterminer si vous devez solliciter un permis de construire ou déposer une déclaration préalable et si vous êtes tenu de recourir à un architecte.

«L'emprise au sol» est la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris ;
- les éléments en débords de la construction : auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc ... ;
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc...

### Votre projet est-il soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ?

Dans le cas général, votre projet sera soumis à permis de construire dès lors que son emprise au sol ou sa surface de plancher est supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Il suffit pour cela que l'une des deux valeurs soit supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Vous aurez simplement à déposer une déclaration préalable si l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction est comprise entre 5 m<sup>2</sup> (à compter du 1er mars 2012) et 20 m<sup>2</sup>. Votre projet sera dispensé de formalité si son emprise au sol et sa surface de plancher sont inférieures à 5 m<sup>2</sup> (à compter du 1er mars 2012).

**Dans les zones urbaines du PLU, une simple déclaration préalable est requise pour tous projets d'extension d'une construction existante créant une emprise au sol ou de surface de plancher comprise entre 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> inclus à la condition que la construction totale après travaux ait une emprise au sol et une surface de plancher totale inférieure à 170 m<sup>2</sup> chacune.**

### Votre projet est-il soumis au recours obligatoire d'un architecte ?

Le recours à un architecte est en principe obligatoire pour élaborer le volet architectural d'une demande de permis de construire. Toutefois, si vous êtes un particulier construisant pour vous-même, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si votre projet n'excède pas 170 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Pour tout projet d'extension d'une construction existante soumis à permis de construire, le recours à un architecte est obligatoire si cette extension a pour effet de porter l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'ensemble après travaux au-delà de 170 m<sup>2</sup>.

Quelle différence y-a-t-il entre la surface de plancher et la «surface taxable» utilisée par déterminer la base d'imposition de la taxe d'aménagement ?

Les deux surfaces ont des points communs qui sont :

- une entrée en vigueur concomitante fixée au 1er mars 2012 ;
- une base de calcul similaire à laquelle s'appliquent des déductions supplémentaires spécifiques à la surface de plancher.

Vous pouvez donc, par un même calcul, déterminer la «surface taxable à la taxe d'aménagement» puis la surface de plancher de votre projet de construction.

#### MODALITES DE CALCUL DES DEUX SURFACES

##### Socle commun de calcul

- Somme des surfaces de planchers closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre, calculées au nu intérieur des façades.

##### Déductions communes

- les embrasures des portes et des fenêtres
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs

##### Déductions spécifiques à la surface de plancher

- les aires de stationnement
- les combles non aménageables
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif
- les caves et les celliers en habitat collectif
- réduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation pour l'habitat collectif

#### Pour plus d'informations :

Site internet du ministère de l'Écologie  
Articles L. 112-1 et L. 331-10 du code de l'urbanisme  
Articles R. 112-12, R. 420-1 et R. 431-2 du code de l'urbanisme

Janvier 2012



Direction Générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature  
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages  
Sous-direction de la législation de l'habitat  
et organismes constructeurs  
Bureau du suivi des organismes constructeurs  
Arche Sud  
92055 La Défense cedex  
Téléphone : 33 (0) 1 40 81 83 51  
Télécopie : 33 (0) 1 40 81 99 49



Ministère  
de l'Écologie,  
du Développement  
durable,  
des Transports  
et du Logement

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

## L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (article R420-1)

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme : « Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature\* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

## LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10 à la date du dépôt de la demande d'autorisation, la hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## LOTISSEMENTS

### Caractéristiques d'un lotissement

#### Constitue un lotissement

Article L.442-1 du code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

En application de cette définition, un lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

- Critère spatial : division d'une ou plusieurs unités foncières

Dès lors qu'il n'y a pas de division du sol, il n'y a pas de division foncière. Par conséquent, les divisions en volume échappent à la réglementation lotissement).

L'unité foncière se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Il est également possible de déposer une demande de lotissement sur des unités foncières appartenant à des propriétaires différents dès lors qu'elles sont contiguës. Par contre, contrairement à une ZAC un lotissements ne peut être multi-sites.

- Critère juridique : division en propriété (partage successoral), ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire...).

La division en propriété correspond à un transfert de propriété du sol avec tous les attributs du droit de propriété et notamment le droit de construire. Dans le cadre d'une division en jouissance, il doit y avoir pour que celle ci constitue un lotissement l'attribution d'un droit de construire. Sans transfert d'un droit à construire la division ne constitue pas un lotissement

- Critère intentionnel : division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, quelle que soit la nature du bâtiment (habitations, bâtiments agricoles...).

Ainsi, quand une division foncière n'est pas réalisée dans cet objectif, elle n'est pas soumise à la réglementation régissant les lotissements.

**Rappel** : Il y a lotissement dès la première division en vue de construire (implanter des bâtiments).

### **Ne constitue pas un lotissement**

L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité que certaines divisions en vue de construire, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne soient pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1. Ces divisions de terrains ne constituant pas des lotissements sont énumérées à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit de :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création 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.

Il s'agit de « divisions primaires », c'est à dire celles effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont déjà obtenu un permis de construire ou d'aménager. Ce permis peut concerner tout projet d'aménagement ou de construction, à l'exception de la construction d'une maison individuelle, c'est à dire d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III .

Cela ne concerne pas les AFU libres (articles L. 322-1 et R 322-1 et suivants du code l'urbanisme) .

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

L'aménageur est l'opérateur chargé de la réalisation de la zone. Seules les divisions effectuées par celui-ci ne sont pas soumises à la procédure de lotissement. En revanche, les divisions effectuées par un acquéreur de lot ou d'îlot à l'intérieur de la ZAC constituent un lotissement.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Il s'agit du cas du permis valant division qui est délivré lorsque la division foncière s'effectue en même temps que la réalisation des bâtiments autorisés par le permis de construire.

Ainsi, les travaux projetés portent sur la construction de plusieurs bâtiments sur le même terrain et le terrain fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

Un terrain supporte un bâtiment au sens du R.442-1 code de l'urbanisme à partir de la mise hors d'eau de la construction.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

Il s'agit des parties de terrains détachées en vue d'être rattachées à une propriété voisine y compris dans l'objectif d'y implanter une construction.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Il s'agit des terrains résultant d'un apport de terrain dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un projet urbain partenarial (PUP).

## PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Le décret d'application concernant la réforme du permis de construire a introduit l'article R 123.10.1 qui permet de ne plus faire référence à la définition du permis de construire valant division. L'Article R123.10.1 indique que: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiment dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Sauf indication contraire aux articles 5, 6, 7, 8 et 14 des zones considérées on appliquera cet article du Code.

## UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## VOIES.

Sauf dispositions différentes prévues par **l'article 6**, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celle de **l'article 7**.

## CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L421-1 du code de l'urbanisme. Aussi, l'ensemble des règles édictées concernent toute les constructions, y compris les bâtiments annexes et les extensions, sauf disposition contraire ou visant expressément « les annexes » et/ou « les extensions ».

## BATIMENTS ANNEXES.

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leurs sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, ... implantés à l'écart de cette construction.

## ACTIVITES EXISTANTES

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.