

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Tremblay-en-France.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Tremblay-en-France est divisé en :

- zones urbaines : Ua, Uc, Uo, Up, Uv, Ue
- zones à urbaniser : 1AUm, 1AUe, 1AUz, 2AU
- zones naturelles : N, Nl
- zone agricole : A

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.113-1, L113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, des emplacements réservés en faveur de la mixité sociale, soumis aux dispositions de l'article L151-41 du même code ;
- la localisation des secteurs parcs, secteurs jardins, secteurs paysagers et alignements d'arbres existants ou à créer, soumis aux dispositions des articles L151-19 du même code ;
- des règles spécifiques d'implantation des constructions (implantation à l'alignement obligatoire le long de certains axes), comme défini à l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme ;
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

En zones Ua, Uo et Up, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments 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 ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

ARTICLE 4 : DEFINITIONS**Accès**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

L'acrotère est un petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses des constructions.

Affouillement

L'affouillement est le creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Aire de stockage à l'air libre

Il s'agit d'un espace d'entreposage non couvert de matériaux ou déchets divers.

Alignement

L'alignement est la limite commune entre une voie de circulation publique (quelque en soit sa nature : routière, cyclable, piétonne, ferroviaire, navigable, etc...), et les fonds privés bordant cette voie. On peut également le définir comme étant la délimitation administrative de l'emprise du domaine public des voies.

Il peut être, soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel, selon que ce plan concerne la totalité de la voie ou seulement une section de cette voie).

Il doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, d'aménagement ou de clôture.

Par extension, la délimitation d'un chemin rural, d'une voie privée, d'un espace public ou d'une cour commune ouverte sur une voie publique est assimilée à un alignement pour l'application de la réglementation relative aux marges de recul.

Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une surface de plancher inférieure à 25m² et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 3m, et fonctionnellement liée à la construction principale.

Arbre de haute tige

Est considéré comme *arbre de haute tige*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres* lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres**

Conditions de plantation	Arbre de haute tige
Distance minimale entre les arbres	4 mètres
Distance minimale avec les façades des constructions	5 mètres

Bande de roulement

La bande de roulement comprend les accotements ou trottoirs, la chaussée et l'éventuel terre-plein central. La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

La bande de roulement ne comprend pas les pistes cyclables.

Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, ouvriers ou partagés, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile ainsi que les aménagements et installations liés aux transports publics constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Cours communes

Les propriétaires de terrains contigus ont la faculté de ménager entre leurs immeubles des cours communes en vue notamment de préserver les vues directes. De telles conventions, qui instituent des servitudes de non aedificandi, doivent faire l'objet d'actes authentiques.

A défaut d'accord amiable, l'application des articles L471-1 à 3 du Code de l'Urbanisme pourra être requise à la diligence du propriétaire intéressé par la création de la servitude.

Dépôt de véhicules

C'est un emplacement réservé aux véhicules non destinés à être déplacé régulièrement.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : • Coiffure, soins esthétiques et soins corporels • Cordonnerie • Photographie • Reprographie, imprimerie, photocopie • Optique • Serrurerie • Pressing, retouches, repassage • Toilettage • Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : • Bureaux et activités tertiaires • Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales • Sièges sociaux • Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. • Bureau d'études : informatique, etc. • Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. • Prestations de services aux entreprises : nettoyage • Etablissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) • Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	Commerce alimentaire : • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. Commerce non alimentaire : • équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Les halls d'exposition, les jardins familiaux, les aires d'accueil des gens du voyage, les chaufferies collectives constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Égout du toit

C'est la limite inférieure d'un pan de toiture.

Emplacements réservés et servitudes de mixité sociale

Ces emplacements et ces servitudes figurent sous des légendes spécifiques dans les documents graphiques du P.L.U. Ils résultent de l'application de l'article suivant :

Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1°) Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2°) Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3°) Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4°) Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit ;

5°) Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés sont précisées par les articles suivants :

Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L 151-41 peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants. »

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

Entre, notamment, dans le calcul de l'emprise au sol, toutes constructions d'une hauteur égale ou supérieure à 0,60m par rapport au terrain naturel, ainsi que les piscines.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (article R 420-1 du Code de l'Urbanisme).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont des zones protégées instituées par la Ville dans les plans locaux d'urbanisme, destinées à préserver ou à créer un espace vert. Ils sont quasiment inconstructibles sans compensation.

Extraits des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Espaces libres

Un espace libre recouvre la différence entre l'emprise du terrain et l'emprise au sol des bâtiments (ne supportant ni constructions, ni piscines...). Les espaces libres sont habituellement décomposés en deux sous-catégories :

- les espaces perméables (espaces verts de pleine-terre),
- les espaces imperméables (terrasse au sol, places de stationnement et leur accès...).

Espace planté

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Exhaussement

C'est l'élévation volontaire du terrain par rapport au sol naturel.

Extension des constructions existantes

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, soit en hauteur (surélévation), soit à l'horizontal.

Les règles du plan local d'urbanisme peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Deux critères (jurisprudence du Conseil d'Etat) sont donc pris en compte pour apprécier si les travaux envisagés relèvent d'une extension : leur nature et leur importance. Les travaux doivent se faire en continuité avec le bâtiment existant. Ils ne doivent pas être trop importants (sont notamment automatiquement sanctionnés le doublement de la hauteur d'un pavillon, une augmentation de plus de 50 % de sa surface de plancher ou de son emprise au sol) ni bouleverser l'équilibre et/ou la volumétrie de la construction.

Façade – Pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est une façade.

Façade comportant des baies – Façade aveugle

Une baie est une ouverture pratiquée dans une façade pour une porte ou une fenêtre.

Les façades aveugles sont celles ne comportant pas de baies.

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus d'1,70m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Faîtage

C'est le sommet des pans d'une toiture

Habitations individuelles

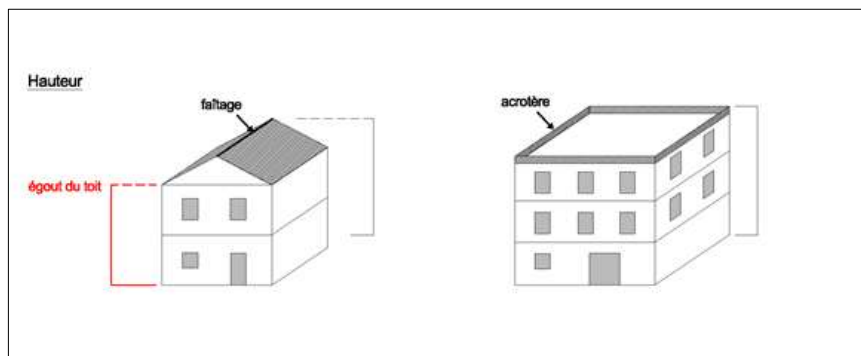
Ce sont les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage professionnel et d'habitation répondant aux critères définis à l'article L 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, à savoir ceux ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage.

Habitations collectives

Ce sont les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage professionnel et d'habitation ne répondant pas aux critères précédemment énoncés, à savoir ceux comportant plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage et ceux comportant plusieurs logements destinés à des maîtres d'ouvrage différents.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Hauteur des clôtures

La hauteur d'une clôture est également définie comme étant la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point de cette clôture.

Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par la loi du 19 juillet 1976, modifiée par les lois du 31 décembre 1976 et 30 décembre 1977.

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

Ces installations sont définies par une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

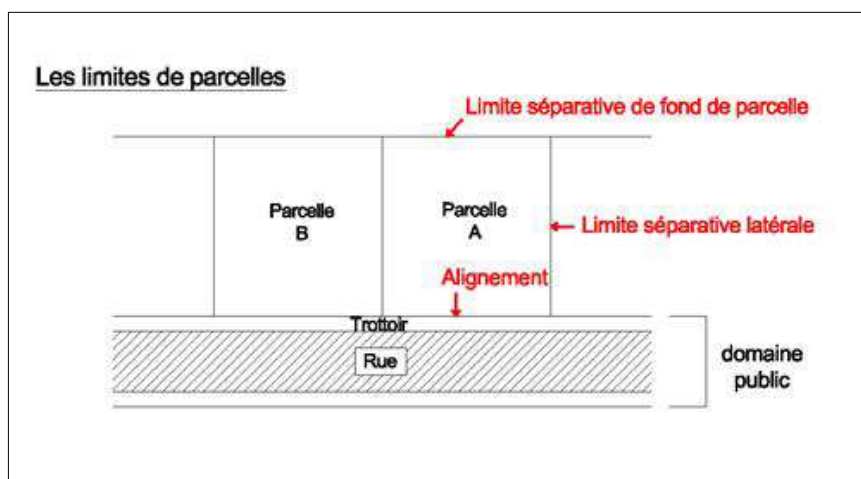
L'ensemble des textes relatifs aux installations classées (nomenclatures, arrêtés, circulaires et instructions) fait l'objet d'une publication spécifique du Journal Officiel.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière de ses voisines, autres que les alignements de voie et les emprises publiques.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.



Nu des façades

Le nu des façades d'une construction est constitué par la surface extérieure des murs et des toits de cette construction, hors saillies, gouttières et pièces d'appui des baies.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements, les

permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone 1AU concernée.

Ces opérations constituent la mise en œuvre opérationnelle des zones 1AU.

PMR (Personnes à Mobilité réduite)

La notion de PMR (Personnes à Mobilité réduite) est très large, elle concerne toutes les personnes rencontrant des difficultés à se déplacer en raison d'un handicap, de sa taille ou de son état.

Cela ne concerne pas seulement les personnes ayant un handicap moteur ou sensoriel, mais aussi les femmes enceintes ou les personnes âgées par exemple.

Prospect

Les règles de prospect organisent l'implantation et les volumes des bâtiments dans la ville, afin d'assurer des ouvertures visuelles et un apport de lumière naturelle satisfaisant à l'intérieur des constructions. Elles établissent des rapports entre hauteurs et distances séparant deux constructions situées en vis à vis, hauteurs et distances séparant un bâtiment des limites de terrain ou de l'alignement opposé d'une voie.

Recul et marges de recul

Le recul est la distance que doit respecter tout point du nu des façades de la construction par rapport à l'alignement des voies.

Il se mesure en tout point horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Les marges de recul sont constituées par l'espace compris entre la construction et l'alignement des voies. Ce sont des zones dans lesquelles il est interdit de construire, hormis dans certains cas prévus par le règlement du plan local d'urbanisme (saillies, balcon, escalier d'accès par exemple).

Retrait et marges de retrait

Le retrait est la distance que doit respecter tout point du nu des façades de la construction (hors saillies, gouttières et pièces d'appui des baies) par rapport aux limites séparatives.

Il se mesure en tout point horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Les marges de retrait sont constituées par l'espace compris entre la construction et les limites séparatives. Ce sont des zones dans lesquelles il est interdit de construire, terrasses, balcons et escaliers compris, hormis dans certains cas prévus par le règlement du plan local d'urbanisme (extension ou aménagement des constructions existantes par exemple).

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et qui n'est pas constitutive de surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies. Les gouttières et les pièces d'appui des baies n'entrent toutefois pas dans cette définition.

Sol naturel

Le sol naturel est constitué par le niveau du terrain existant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement de celui-ci, étant précisé que seuls les travaux réalisés lors des dernières décennies sont à prendre en compte.

Il ne s'agit pas toujours du sol existant au moment de la construction, de l'extension, de l'aménagement des bâtiments et des clôtures, ce dernier ayant pu être remanié lors des années antérieures. Il est donc conseillé de se référer aux niveaux des terrains contigus pour le déterminer.

Surface de plancher

Cf. articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs n'étant pas comptabilisée. Sont également déduits :

- les embrasures des portes et 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 collective ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

La surface de plancher remplace la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour l'application des seuils ou normes précédemment en vigueur, tels que le nombre de place de stationnement, les droits à bâtir attribués aux lots d'un lotissement, etc....

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles attenantes appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voies et emprises publiques et privées

Une emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie, qu'elle soit publique ou privée, à l'instar des lignes de transports ferroviaires, cours d'eau, jardins et parcs publics...

Une voie correspond à l'ensemble des routes, rues, chemins publics ou privés, existants ou à créer, ouvert à la circulation générale (circulation piétonne, cycles, automobile...).