

ANNEXES AU RÈGLEMENT

Annexe au règlement de la zone "A"

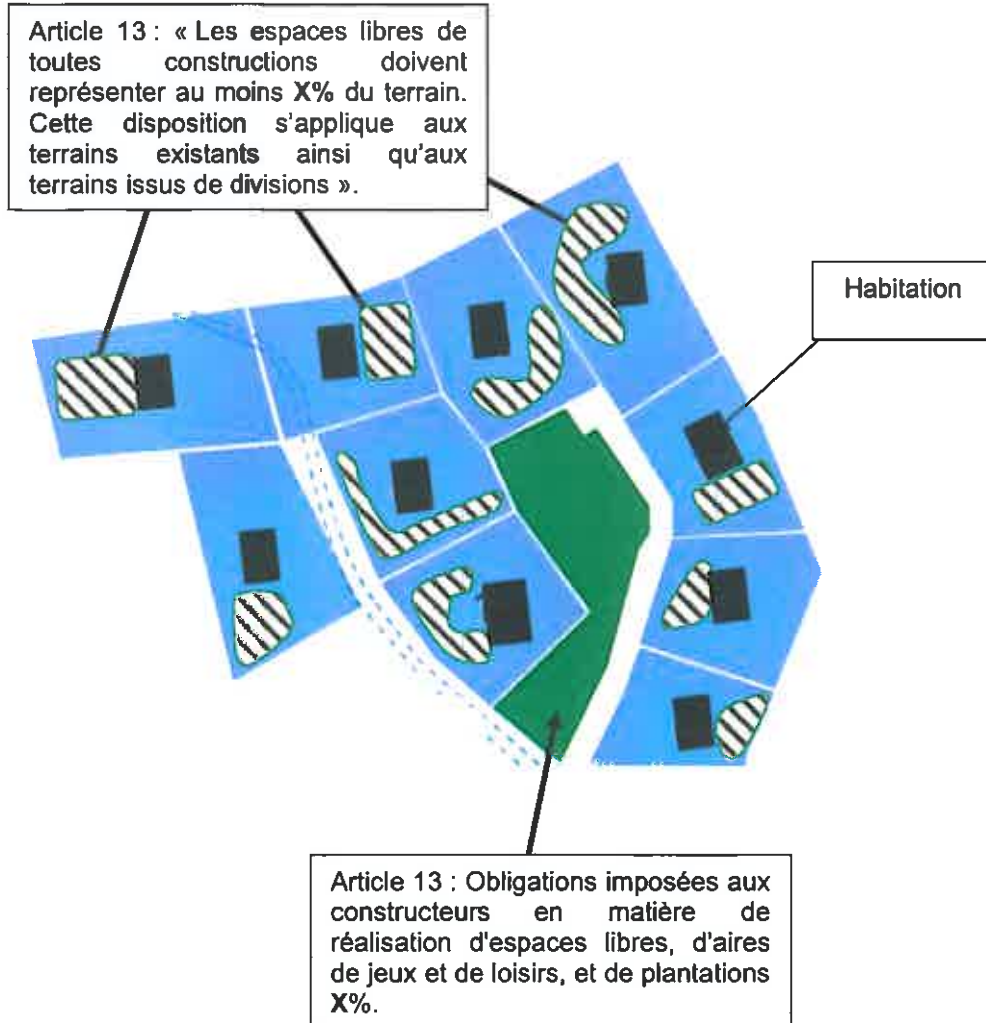
Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural :

- L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette SMI, et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.
- Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une SMI définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.
- Les activités agritouristiques pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation à condition qu'elles soient aménagées dans les bâtiments existants.

Schémas explicatifs pour l'article 13

Application de l'article 13 aux lotissements :



Application de l'article 13 aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions :

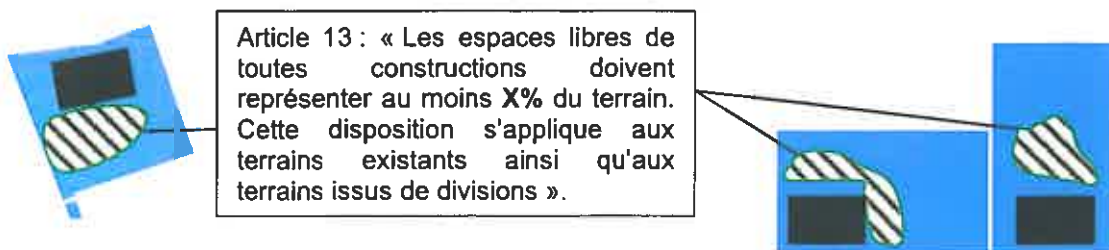
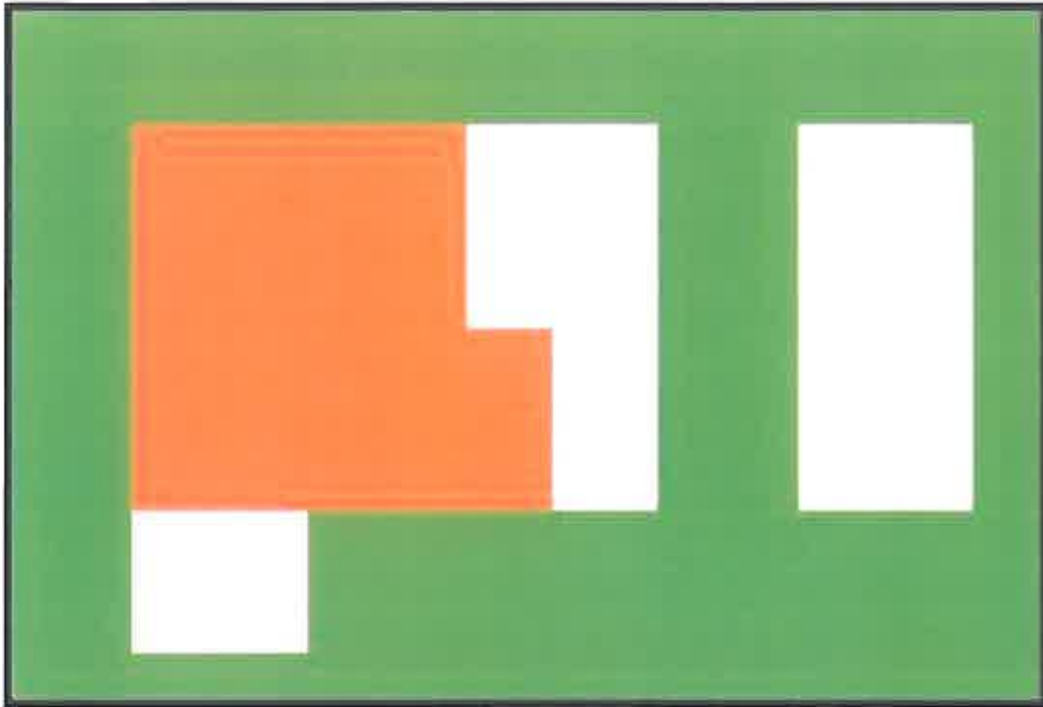


Schéma explicatif pour l'article 9

Schéma de l'emprise au sol :



Espace non artificialisé



Emprise au sol des constructions à destination d'habitation

**Emprise au sol des autres constructions
(piscine, garage, terrasse)**

Arrêté préfectoral des voies bruyantes du Var

Arrêté préfectoral du 1^{er} aout 2014 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du Var.



Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service environnement
et forêt

Pôle environnement
et cadre de vie

Toulon, le 01 AOUT 2014

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

portant approbation
de la révision du classement sonore
des infrastructures de transports terrestres (ITT)
des routes départementales (RD)
du département du Var

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;
- Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;
- Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;
- Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;
- Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- Vu le Code de l'Environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L. 571-1 et suivants, R.571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L. 572-1 et suivants, R.572-1 et suivants ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.123-13, R.123-14, R.123-22 ;
- Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.111-11, L.111-11-1, L.111-11-2, R.111-4-1 ;

page 1 /8

Adresse postale : Préfecture du Var - DDIM - Boulevard de 112^{ème} Régiment d'Infanterie - CS 91206 - 83575 TOULON CEDEX
Accueil du public : DDIM - 344 avenue de l'Industrie de Marine à Toulon
Téléphones : 04 94 46 01 01 - Fax : 04 94 46 32 92 - Courriel : dlim@pref.vr.fr
www.pref.vr.fr

Vu les arrêtés préfectoraux en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001 publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assorti des pièces annexées ;

Vu la saisine du gestionnaire tout au long de la procédure, à savoir le Conseil Général du Var pour le réseau routier dénommé route départementale, et notamment la dernière consultation de présentation des résultats en date du 05 mars 2014 ;

Vu l'avis des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés suite à leur saisine en date du 27 mai 2013 conformément aux dispositions de l'article R 571-39 du Code de l'environnement ;

Vu l'avis des communes concernées suite à leur consultation pour une durée de 3 mois en date du 27 mai 2013 conformément aux dispositions de l'article R 571-39 du Code de l'environnement ;

Vu le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études Bureau Veritas en date du 18 décembre 2013 et la dernière version corrigée du 12 juin 2014 ;

Vu l'appui technique en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage apporté par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) Méditerranée tout au long de la procédure et la validation des résultats obtenus le 19 décembre 2013 ;

Considérant l'information fournie sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit, dont le dernier en date du 28 mai 2013 ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du département du Var par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Var ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée "rapport de classement" composée notamment de tableaux et de représentations cartographiques.

Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

ARTICLE 2 : Infrastructures concernées

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relève du réseau routier dénommé route départementale (RD).

Toutes les routes départementales du Var ne font pas l'objet d'un classement, seules les voies (ou tronçons) de voies) concernées sont recensées.

N° voie	Communes
D3	ARTIGUES, OLLIERES RIANS, SAINT-MAXIMIN LA SAINTE-BAUME
D4	FREJUS, PUGET-SUR-ARGENS
D5	LA CELLE, LA POQUEBRUSSANNE, NÉOULES
D7	FREJUS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
D8	FREJUS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINTE-MAXIME
D12	HYERES, PIERREFEU
D13	BESSE-SUR-ISSOLE, FLASSANS-SUR-ISSOLE
DN7	BRIGNOLES, FLASSANS-SUR-ISSOLE, FREJUS, LE CANNET-DES-MAURES, LE LUC-EN-PROVENCE, LE MUY, LES ARCS-SUR-ARGENS, POURCIEUX, POURRIERES, PUGET-SUR-ARGENS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, TARADEAU, TOURVES, VIDAUBAN
DN9	EVENOS, LE BEAUSSET, LE CASTELLET, OLLIOULES, TOULON
D10	LORGUES, LES ARCS-SUR-ARGENS, TARADEAU
D11	OLLIOULES, SANARY
D12	HYERES, PIERREFEU-DU-VAR
D13	BESSE-SUR-ISSOLE, FLASSANS-SUR-ISSOLE
D14	CUERS, GRIMAUD, PIERREFEU-DU-VAR
D15	BESSE-SUR-ISSOLE, FORCALQUEIRET, SAINTE-ANASTASIE-SUR-ISSOLE
D16	LA SEYNE-SUR-MER, SIX-FOURS
D17	LE CANNET-DES-MAURES, LE THORONET
D18	LA SEYNE-SUR-MER, SAINT-MANDRIER-SUR-MER
D19	FAYENCE, TOURRETTES
D22	CORRENS, MONTFORT-SUR-ARGENS, LE VAL
D23	POURRIERES
D25	LE MUY, SAINTE-MAXIME
D26	OLLIOULES, LA SEYNE-SUR-MER
D29	HYERES, LA CRAU, LA GARDE, TOULON
D37	FREJUS, LES ADRETS-DE-LESTREL, MONTAUX, SAINT-RAPHAEL, TANNERON
D42	HYERES, LA GARDE, LE PRADET, TOULON
D42B	LA LONDE-LES-MAURES
D43	BRIGNOLES, CAMPS-LA-SOURCE, CUERS, FORCALQUEIRET, LA CELLE, ROCBARON
D46	HYERES, LA VALETTE-DU-VAR, LE REVEST-LES-EAUX, TOULON
D48	COGOLIN
D54	CHATEAUDOUBLE, DRAGUIGNAN, FIGANIERES, LA MOTTE, LES ARCS-SUR-ARGENS, TRANS-EN-PROVENCE
D56	CALLIAN
D58	SOLLIES-PONT
D59	DRAGUIGNAN
D61	GASSIN, GRIMAUD, RAMATUELLE
D61A	GRIMAUD
D67	TOULON
D63	LA SEYNE-SUR-MER, SIX-FOURS
D66	LA CADIÈRE-D'AZUR, LE CASTELLÈT, SAINT-CYR-SUR-MER

N° voie	Communes
D67	LA GARDE, LA FARLEDE
D68	POURRIERES
D74	LE PLAN-DE-LA TOUR, SAINTE-MAXIME
D76	CARQUEIRANNE, LA CRAU
D81	GAREOULT, ROCBARON
D82	LA CADIÈRE-D'AZUR, LE CASTELLET
D86	LA GARDE, LA VALETTE DU VAR, LE PRADET
D87	SAINTE-CYR-SUR-MER
D91	LES ARCS-SUR-ARGENS
D92	OLLIOULES, TOULON
D93	RAMATUELLE, SAINT-TROPEZ
D97	CARNOULES, CUERS, GONFARON, LA FARLEDE, LA VALETTE-DU-VAR, LE LUC-EN-PROVENCE, PIGNANS, PUGET-VILLE, SOLLIES-PONT, TOULON
D98	BORMES-LES-MIMOSAS, COGOLIN, GASSIN, HYERES, LA CRAU, LA GARDE, LA LONDE-LES-MAURES, LA MOLE, LA VALETTE-DU-VAR, SAINT-TROPEZ
D98B	FREJUS
D100	FREJUS, SAINT-RAPHAEL
D100A	FREJUS
D125	LE MUY
D197	HYERES
D198	BORMES-LES-MIMOSAS, LE LAVANDOU
D208	OLLIOULES
D211	SANARY-SUR-MER
D241	BORMES-LES-MIMOSAS
D246	LA VALETTE-DU-VAR
D276	HYERES, LA CRAU
D298	BORMES-LES-MIMOSAS, LE LAVANDOU
D298C	BORMES-LES-MIMOSAS
D412	PIERREFEU-DU-VAR
D442	CARQUEIRANNE
D554	BELGENTIER, BRIGNOLES, FORCALQUEIRET, GAREOULT, GINASSERVIS, HYERES, LA CRAU, LA FARLEDE, LE VAL, MEQUENS-LES-MONTRIEUX, NEOULES, SOLLIES-PONT, SOLLIES-TOUCAS, VINON-SUR-VERDON
D557	DRAGUIGNAN, FLAYOSC, VILLEGROZE
D558	COGOLIN, GRIMAUD, LA GARDE-FREINET, LE CANNET-DES-MAURES
D559	BANDOL, BORMES-LES-MIMOSAS, CARQUEIRANNE, CAVALAIRE-SUR-MER, COGOLIN, FREJUS, GASSIN, GRIMAUD, HYERES, LA CADIÈRE-D'AZUR, LA CROIX-VALMER, LA GARDE, LA LONDE-LES-MAURES, LA SEYNE-SUR-MER, LE LAVANDOU, LE PRADET, LE RAYOL-CANADEL-SUR-MER, OLLIOULES, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-CYR-SUR-MER, SAINTE-MAXIME, SAINT-RAPHAEL, SANARY-SUR-MER, SIX-FOURS-LES-PLAGES, TOULON
D559A	HYERES, LA LONDE-LES-MAURES
D559B	BANDOL, LA CADIÈRE-D'AZUR, LE BEAUSSET, LE CASTELLET
D559B15	TOULON
D560	BARJOLS, BRUE AURIAC, NANS-LES-PINS, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, SAINT-ZACHAIRE, SALERNES, SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS, VILLEGROZE
D560A	SAINTE-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME

N° voie	Communes
D547	CALLIAN, DRAGUIGNAN, ENTRECASTEAUX, FAYENCE, LE VAL, LE THORONET, LORGUES, MONTAURoux, SAINT ANTONIN DU VAR, TOURRETTES.
D543	FAYENCE
D610	SIX-FOURS LES PLAGES
D642	TOULON
D875	LE MUY
D952	VINON-SUR-VERDON
D955	DRAGUIGNAN
D1555	DRAGUIGNAN, LA MOTTE, LE MUY, LES ARCS, TRANS-EN-PROVENCE
D1559	SAINT-CYR-SUR-MER
D2008	TOULON
D2026	LA SEYNE-SUR-MER
D2086	LE PRADET
D2554	BRIGNOLES
Déviaton	BANDOL
Déviaton	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
Déviaton	VIDAUBAN
Projet de déviaton	BELGENTIER
Projet de déviaton	LA GARDE-FREINET
Projet de déviaton	LA MOLE
Projet de déviaton	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Projet de déviaton	SAINT-ZACHARIE
Projet de déviaton	GRIMAUD, SAINTE-MAXIME
Projet de contournement	PIERREFEU-DU-VAR

ARTICLE 3 : caractéristique du classement

Le classement s'effectue sur la base des caractéristiques sonores de la voie. Ainsi, toutes les voies du département ne font pas l'objet d'un classement. Seules celles qui dépassent les niveaux sonores le sont.

Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. A noter que les indicateurs retenus sont les mêmes que ceux pris en compte pour la construction d'infrastructures nouvelles. Il s'agit du LAeq (6h-22h) pour le jour, et du LAeq (22h-6h) pour la nuit.

La catégorie des infrastructures de transports terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure pour les infrastructures routières, à partir de l'isolateur de la chaussée la plus proche ; pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Les tableaux contenus dans le rapport de classement annexé donnent, à minima, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain traversé (rue en "U" ou tissu ouvert).

Les cartes contenues dans le rapport de classement annexé représentent, à minima, la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit et la largeur de ces secteurs.

Pour des raisons de lisibilité, il peut être nécessaire de produire plusieurs cartes à des échelles suffisantes, ou de faire des grossissements sur certaines zones où les tronçons sont très courts. Toutefois, il ne s'agit pas de réaliser des cartes à l'échelle des documents d'urbanisme, mais d'illustrer graphiquement le contenu de l'arrêté de classement sonore.

En cas de discordance entre "tableau(s)" et "carte(s)", les indications du tableau de données priment.

ARTICLE 4 : isolement acoustique des bâtiments à construire

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

ARTICLE 5 : communes concernées

Les communes concernées par le présent arrêté sont

ARTIGUES, BANDOL, BARJOLS BELGENTIER, BESSE SUR ISSOLE, BORMES-LES MIMOSAS, BRIGNOLES, BRUE AURIAC, CALLIAN, CAMPS-LA SOURCE, CARNOULES, CARQUEIRANNE, CAVALAIRE SUR MER, CHATEAUDOUBLE, COGOLIN, CORRENS CUERS, DRAGUIGNAN, ENTRECASTEAUX, EVENOS, FAYENCE, FIGANIERES, FLASSANS SUR ISSOLE, FLAYOSC, FORCALQUEIRET, FREJUS, GAREOULT, GASSIN, GINASSERVIS, GONFARON GRIMAUD, HYERES, LA CADIERE D'AZUR, LA CELLE, LA CRAU, LA CROIX VALMER, LA FARLEDE, LA GARDE, LA GARDE FREINET, LA LONDE-LES MAURES, LA MOLE, LA MOTTE, LA ROQUEBRUSSANNE, LA SEYNE SUR MER, LA VALETTE LE BEAUSSET, LE CANNET-DES-MAURES, LE CASTELLET, LE LAVANDOU, LE LUC-EN PROVENCE, LE MUY, LE PRADET, LE RAYOL-CANADEL SUR MER, LE REVEST-LES EAUX, LE THORONET, LE VAL, LES ADRETS DE L'ESTEREL, LES ARCS SUR ARGENS, LORGUES, MEOUNES-LES-MONTRIEUX, MONTAUROUX, MONTFORT SUR ARGENS, NANS-LES-PINS, NEOULES, OLLIERES, OLLIOULES, PIERREFEU-DU-VAR, PIGNANS, PLAN-DE-LA-TOUR, POURCIEUX, POURRIERES, PUGET-SUR-ARGENS, PUGET-VILLE, RAMATUELLE, RIAN, ROCBARON, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-ANTONIN-DU-VAR, SAINT-CYR-SUR-MER, SAINT-MANDRIER-SUR-MER, SAINT-MAXIMIN LA-SAINTE-BAUME, SAINT-RAPHAEL, SAINT-TROPEZ, SAINT-ZACHARIE, SAINTE-ANASTASIE-SUR-ISSOLE, SAINTE-MAXIME, SALERNES, SANARY SUR MER, SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS, SIX-FOURS LES PLAGES, SOLLIES-PONT, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE, TANNERON, TARADEAU, TOULON, TOURRETTES, TOURVES, TRANS-EN PROVENCE, VIDAUBAN, VILLECROZE, VINON-SUR-VERDON

ARTICLE 6 : publication et mise à disposition

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au Recueil des Actes Administratifs du département de la Préfecture du Var.

Il fait l'objet :

- d'une information dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- d'un affichage dans les mairies concernées pendant 1 mois minimum

Le présent arrêté assorti de son annexe, à savoir le rapport du classement, est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var à Toulon aux heures habituelles d'ouverture.

Le classement sonore des ITT est aussi mis en ligne sur le portail de l'Etat. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : www.var.gouv.fr

ARTICLE 7 : report dans les documents d'urbanisme

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut également joindre dans les annexes du document d'urbanisme les éléments suivantes :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,
- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme peuvent être mises à profit pour introduire le classement dans les documents graphiques et les annexes, à noter qu'il est nécessaire d'ôter les dispositions qui avaient antérieurement été inscrites relevant uniquement du classement sonore des ITT du réseau routier dénommé route départementale (RD).

ARTICLE 8 : délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au RAA, d'un recours gracieux auprès du Préfet et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 9 : abrogation

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnées à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001.

ARTICLE 10 : exécution et transmission

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, le Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var, l'exploitant à savoir le Président du Conseil Général, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

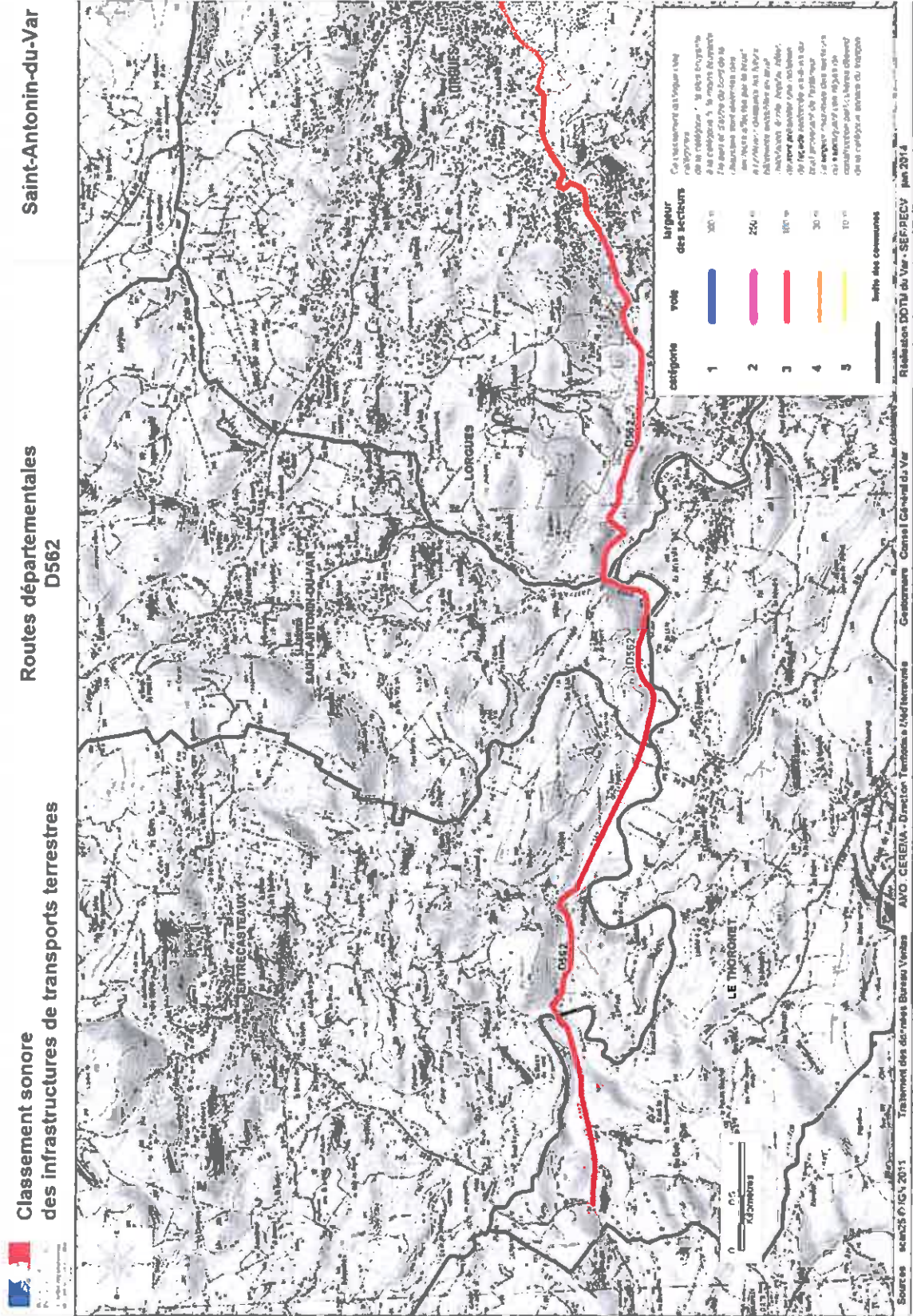
Le présent arrêté sera, en outre, transmis en copie :

- au Ministre d'État, Ministre de l'Écologie, du Développement Durables et de l'Énergie (DGPR - mission bruit et DGITM) ;
- au Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur - service transport et infrastructure (STI) ;
- au Directeur de l'Agence Régionale de la Santé - antenne territoriale de Toulon ;
- au Directeur de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au Directeur des Routes du Conseil Général du Var ;
- aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au Président de l'association des Maires du Var ;
- aux Maires des communes concernées : l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées ; le certifiçal d'affichage sera transmis à la DDTM du Var - service environnement et forêt - pôle environnement et cadre de vie

Fait à TOULON, le 01 AOUT 2014
LE PREFET DU VAR



LAURENT CAYROL



Lexique

Adaptations mineures

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

Affouillement de sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Déclaration d'utilité publique (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Droit de Prémption Urbain (DPU) :

Le code de l'urbanisme, dans son article L.211-1, autorise les communes dotées d'un PLU approuvé à instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par le plan de zonage.

Le DPU est un outil de politique foncière mis à disposition des communes. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Dans les zones soumises au DPU, les ventes d'immeubles ou de terrains font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son DPU dans un délai de deux mois. Dans ce cas, elle doit motiver son achat. En effet, l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves pour les réaliser) prévues à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Ces opérations d'intérêt général concernent :

Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Emplacement réservé

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général, de l'habitat social etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol (article R.420-1 du code de l'urbanisme)

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

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.

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits « classés », à conserver, à protéger ou à créer : bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé... Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Existence légale

L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :

- Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.
- Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...).

Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

Limites séparatives

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

Installation classée :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité, la salubrité, la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie... Cette réglementation relève du code de l'environnement.

Parcelle :

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : Uea et AUd2, Ni...).

Servitude d'utilité publique

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, lignes électriques...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste des servitudes figure dans les annexes générales du PLU.

Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc.) est celle de l'unité foncière. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Surface de plancher (SP) :

La surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant, auparavant, un calcul des surfaces des constructions en SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette).

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

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain (ou : unité foncière)

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Unité foncière (ou terrain)

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie

Voie publique : l'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus). L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Voie privée : constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un signe (Ua, Ub, N, A...). Les limites de zones peuvent ne pas correspondre aux limites parcellaires.

Zone

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

Zone urbaine

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.