

Lexique d'urbanisme

• Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il détermine la surface constructible sur un terrain. Cette surface est obtenue en multipliant ce coefficient par la surface du terrain (ou unité foncière). Chaque zone a son coefficient qui est mentionné au règlement du P.L.U.
Ex : la constructibilité d'un terrain de 1000m² avec un C.O.S. de 0,20 : 1000m² x 0,20 = 200m² de surface hors œuvre nette

• Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

Un projet d'intérêt public (équipements publics, voirie, transport, logements sociaux...) nécessite des acquisitions de terrains ou de bâtiments par la personne publique qui en a l'initiative (État, département, ville, SNCF...) pour les libérer et les démolir, il peut alors donner lieu à expropriation après D.U.P. Après une enquête publique, au cours de laquelle un dossier faisant le bilan coûts/avantages du projet est mis à la disposition du public qui peut s'exprimer, le Préfet peut déclarer le projet d'utilité publique. Cette D.U.P. déclenche ensuite, si les négociations amiables n'aboutissent pas, la procédure d'expropriation, au terme de laquelle le juge civil fixe le prix et les indemnités (aux propriétaires et locataires) et transfère la propriété du bien à la personne publique.

• Droit de préemption urbain (D.P.U.)

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles...), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.
Dans les secteurs où s'applique un droit de préemption : la majorité des biens est soumise à déclaration, par exemple, sont exemptées de D.I.A. les ventes de constructions de moins de 10 ans à la date de la vente, de parts de sociétés immobilières...

- Espace boisé classé (E.B.C.)

L'espace boisé classé est une zone protégée, instituée par la Ville, dans les documents d'urbanisme, destinée préserver ou à créer un espace vert, zone inconstructible.

• Permis de Lotir (P.L.)

Le lotissement est une opération qui consiste à diviser un terrain en plus de deux lots à construire sur une période de moins de 10 ans. Cette opération est soumise à autorisation administrative préalable.

• Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z)

C'est le document d'urbanisme, se substituant au P.O.S. qui, à l'intérieur du périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), détermine les constructions, les espaces publics et la localisation des équipements publics.

La loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre à terme les PAZ au PLU, qui remplace le POS.

• Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Anciennement appelé P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) C'est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zones (zones résidentielles denses avec commerce, zones pavillonnaires...) et de définir les règles (hauteur maximale, emprise au sol, pourcentage d'espace vert, parkings, C.O.S...) qui devront s'imposer à toute construction ou transformation de l'implantation des bâtiments, d'une manière générale et pour chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruits les permis de construire. Mais le PLU, c'est aussi la traduction formelle d'une vision globale du devenir de la ville. Il forme le cadre légal de toutes actions, d'initiative publique ou privée, qui touchent l'aménagement et le développement de la commune. Il garantit au cours du temps que les évolutions de la ville sont conformes aux intérêts de la collectivité.

Le PLU doit donc orienter l'avenir et concrétiser des choix politiques dans tous les domaines qui ont des répercussions sur l'organisation de l'espace communal : démographie, activités économiques, offre d'habitat, équipements et services, déplacements et réseaux, environnement, paysages...

Par opposition au POS, son prédécesseur, le PLU s'attache à une considération plus globale de la ville, associant davantage ses diverses dimensions comme l'économie et l'environnement ou le logement et les déplacements. Fait nouveau, il renforce considérablement la participation de la population dès les phases d'élaboration alors que le POS la cantonnait à un avis partiel et tardif, une fois le document achevé.

Le PLU s'inscrit donc dans un emboîtement de documents de planification globale, d'échelle plus vaste, régionale et intercommunale avec lesquels il doit être cohérent : Il intègre également les orientations formulées dans d'autres documents portant sur des thèmes particuliers : Plan départemental des espaces verts, Plan de déplacements urbains (PDU), Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

• Servitude d'utilité publique

Au PLU figure, en annexe, la liste des servitudes d'utilité publique concernant certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc.). Elles instituent des mesures de protections limitant l'utilisation des sols, et génèrent des consultations spécifiques des services compétents lors de l'instruction des permis de construire.

• Surface de plancher

C'est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

• Unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

• Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

C'est une zone à l'intérieur de laquelle la Collectivité publique (la Ville) décide d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la réalisation de constructions et aménagements publics (équipements créés ou agrandis pour les nouveaux habitants, voies et espaces verts nouveaux...) et privés (logements libres et sociaux, commerces, bureaux...)

Un « aménageur », public ou privé, partenaire de la Ville par convention d'aménagement, est chargé d'acquérir les terrains, de vendre les droits à construire et de réaliser ou financer le programme des équipements publics.