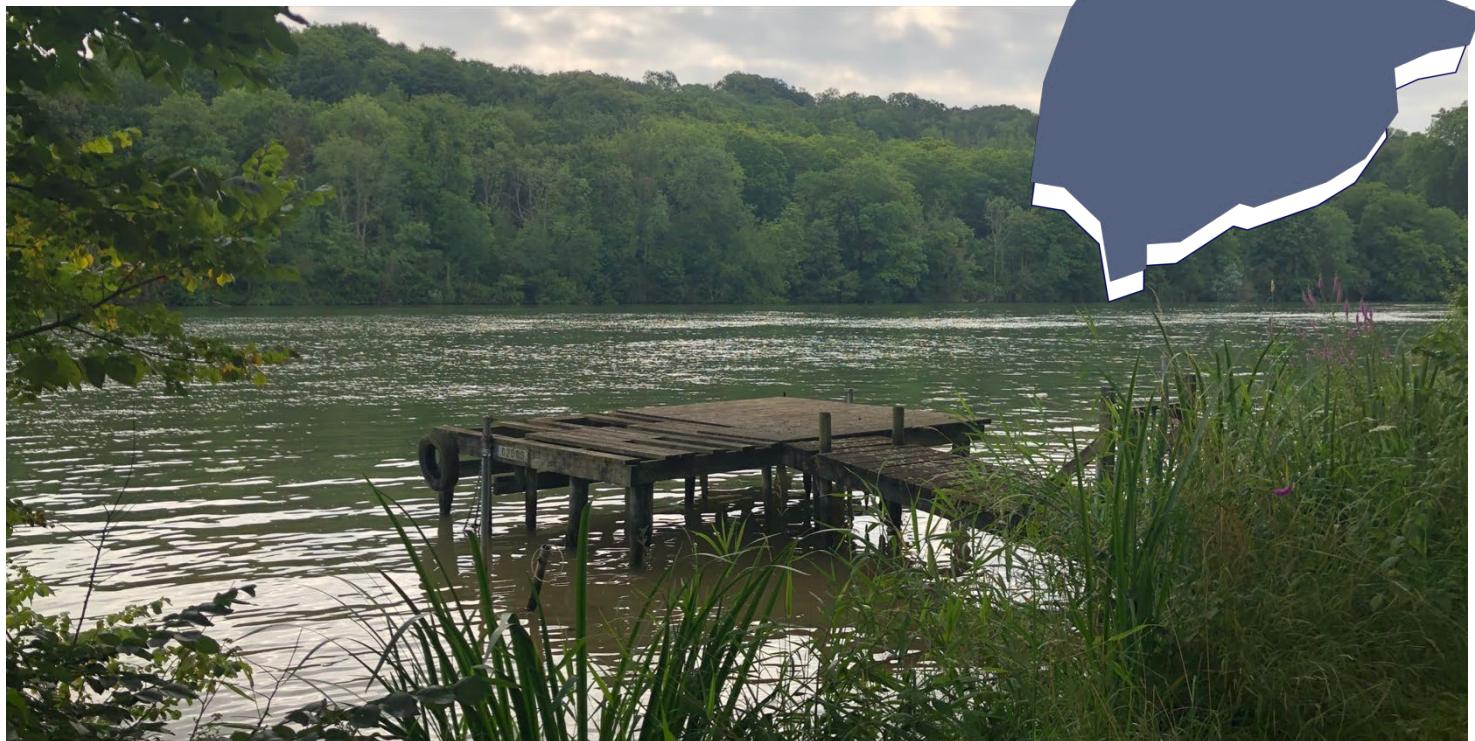




# Plan Local d'Urbanisme

## de Saint-Fargeau-Ponthierry



### Pièce 1.5 : Annexe

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
1- LEXIQUE .....	3
2- DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME.....	8
3 - RAPPELS .....	11
4 - MODALITES D'APPLICATION.....	13

## 1- Lexique

### **Accès :**

L'accès au terrain est un passage ou un espace et qui dessert le terrain.

L'accès à la construction est le passage entre l'accès au terrain et la construction.

### **Acrotère :**

Élément situé à la périphérie d'un bâtiment en toiture terrasse et constituant la partie haute de la façade.

### **Affouillements de sol :**

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par creusement. Il doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis dès lors que sa superficie est supérieure à 50 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **Aménagement :**

Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction

### **Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> et inférieures à la construction principale et qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bandes de constructibilité principale et secondaire :**

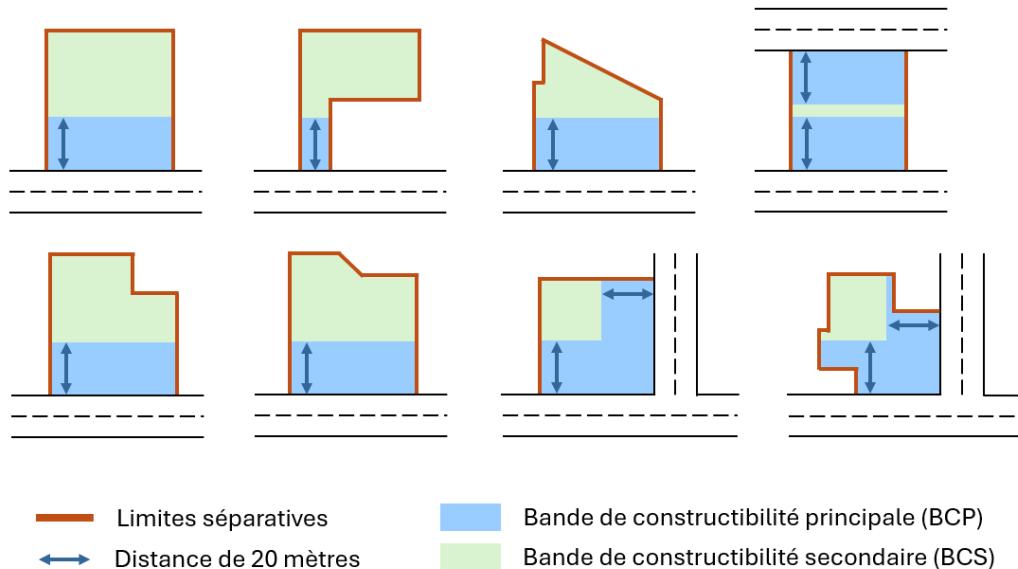
Dans le règlement des zones dans lesquelles sont instituées des bandes de constructibilité, les règles relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions et à leur implantation, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).

Les bandes de constructibilité s'appliquent sur les terrains riverains de voies et d'emprises existantes à la date d'approbation du PLU ou à créer constituant une limite de voie telle qu'elle est définie au présent lexique.

L'application de ces bandes ne concernent que les nouveaux projets et non l'existant à la date d'approbation du PLU.

La BCP est mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement.

La BCS représente ce qui se trouve au-delà de la BCP.



## Balcon :

Plate-forme extérieure non close, accessible depuis la façade de la construction.

## Baie :

Est considérée comme « baie », une partie transparente ou ouvrante en façade, lucarne ou pignon. Toutefois, une porte opaque n'est pas considérée comme une baie.

## Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## Constructions contiguës :

Est contiguë une construction qui est accolée à une autre construction quelle que soit la dimension de cet accollement. Deux constructions reliées par l'intermédiaire d'un porche ou de tout élément construit, sont considérées comme contiguës

## **Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si :

- elle est reconnue comme légalement construite
- si elle est existante à la date d'approbation de la dernière révision totale du PLU
- 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.

## **Desserte interne :**

Est dénommé desserte interne, un espace destiné à recevoir de la circulation automobile à l'intérieur d'une entité non ouvert à la libre circulation.

## **Égout du toit :**

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissent les eaux de pluie.

## **Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et donc y compris les balcons. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, les terrasses à moins de 1 m au-dessus du sol naturel sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **Équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit de locaux et bureaux remplissant une fonction de service public, que celle-ci soit assurée par un organisme public ou privés (administrations publiques et autres équipements recevant du public, organisme de desserte réseaux, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs... qu'ils soient publics ou privés.

## **Enterrée :**

Sont considérées comme enterrées les parties de construction qui se situent en dessous du terrain naturel et du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.

## **Exhaussement de sol :**

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par surélévation. Il doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis dès lors que sa superficie est supérieure à 50 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante

## **Façade et pignon :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Faîte :**

Ligne de jonction supérieure de plusieurs pans de toiture inclinés. Dans le cas d'une toiture à une pente le faîte est le point haut de cette pente de toiture.

**Hauteur de construction :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîte de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des autres éléments doit être prise en compte à compter du point le plus haut de cet élément (ex ; baie, clôture...)

**Limites séparatives du terrain :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et entreprises publiques.

**Limite de voie :**

Constituent une limite de voie :

- La limite entre la propriété privée et le domaine public routier, au sens de l'article L.111-1 du code de la voirie routière, existant à la date d'approbation du PLU (alignement, plan d'alignement) ;
- La limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage, destiné à la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ;
- La limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale (automobile, et/ou cycliste, et/ou piétonne) prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation ;
- La limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- La limite d'un parc public ou jardin public ;
- La limite d'emprise d'une voie privée.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie :

- Un chemin ou une sente à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres ;
- Les espaces de desserte interne à un terrain ;
- Les emprises des voies ferrées.

**Opération d'ensemble :**

Une opération d'ensemble correspond à un projet global sur une zone définie composée de plusieurs terrains.

**Rampe d'accès :**

Voie de desserte couverte ou non permettant d'accéder à une partie de construction enterrée totalement ou partiellement.

## **Sol naturel :**

Le sol naturel est celui qui existe à la date d'approbation de la dernière révision du plu.

## **Retrait**

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et verticalement depuis la construction ou l'élément de référence jusqu'à la limite du terrain.

## **Surfaces perméables :**

Les surfaces perméables sont celles qui permettent aux eaux de pluie de s'infiltrer dans le sol sans avoir été collectées

## **Terrasse :**

Les terrasses sont des surfaces planes et revêtues, ancrées au sol, situées en prolongement de la construction et accessibles depuis la façade de la construction.

Les toitures terrasse sont des surfaces planes servant de couverture à la construction. Si elles sont accessibles elles sont considérées comme des bacons.

## **Unité foncière :**

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

## **Voie :**

Est dénommée voie, un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, desservant une ou plusieurs propriétés.

Dans l'article portant sur « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » il convient de comprendre que cet article s'applique par rapport aux voies, que celles-ci soient publiques ou privées et aux emprises publiques

## **2- Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme**

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

### **Exploitations agricoles et forestières :**

#### **Exploitation agricole**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

#### **Exploitation forestière**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

### **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

#### **Logement :**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire

## ANNEXE

au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

### Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

### Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous-destinations :

#### Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

#### Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

#### Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

#### Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

#### Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

### Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

### Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liées au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :



### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

### Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

### Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

#### Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

#### Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

#### Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

#### Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

## 3 - Rappels

Même si une construction ou un aménagement n'est pas soumis à déclaration ou autorisation préalables, il doit respecter les règles du PLU.

Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.

En cas de reconstruction après sinistre ou démolition volontaire, l'implantation du bâtiment pourra être autorisée à l'identique (implantation, aspect, ...), nonobstant la règle du PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur ou le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Le rejet dans les cours d'eau des eaux pluviales nécessite une déclaration ou une autorisation rappeler les seuils.

Les constructions qui sont sans effet sur une règle ne peuvent se voir appliquer ladite règle.

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

La dérogation relative à la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est applicable aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piétement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

### Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisées au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

#### Exonération pour les bâtiments existants avant approbation du PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles ;
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du P.L.U. peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

## **4 - Modalités d'application**

Pour les calculs par tranche, toute tranche entamée est comptée pour une tranche entière.

L'ensemble des règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périphériques du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu au Code de l'Urbanisme ou d'un permis d'aménager.

Les seuils réglementaires dont les extensions, s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme sans tenir compte de modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.

Pour l'application des règles d'implantation, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le règlement.