



LA
BOÎTE
À
OUTILS
DU
PÔLE
INGÉNIERIE



Le Plan Local d'Urbanisme

Rédiger un règlement
Article 9
Emprise au Sol

L'article 9 a pour objet de réglementer l'emprise au sol des constructions, c'est à dire la projection d'un bâtiment sur le sol par rapport à la superficie d'une propriété.

QUELLES APPLICATIONS POUR L'ARTICLE 9

L'emprise au sol détermine la consommation de foncier autorisé pour les constructions.

La détermination de règles doit répondre à des objectifs d'urbanisme tel que favoriser une verticalisation des constructions, limiter l'imperméabilisation, ou encore déterminer une forme urbaine particulière ou orienter les constructions dans les zones d'activités.

La règle étant facultative, elle ne doit être utilisée que dans la mesure où un parti d'aménagement a été clairement posé sur un secteur. Par ailleurs, elle doit être cohérente avec les articles d'implantations des constructions (Art. 6, 7, 8) mais aussi celui de la hauteur (Art. 10).

De manière générale, la détermination d'une emprise au sol apparaît plus cohérente en zone rurale où les unités foncières sont plus importantes.

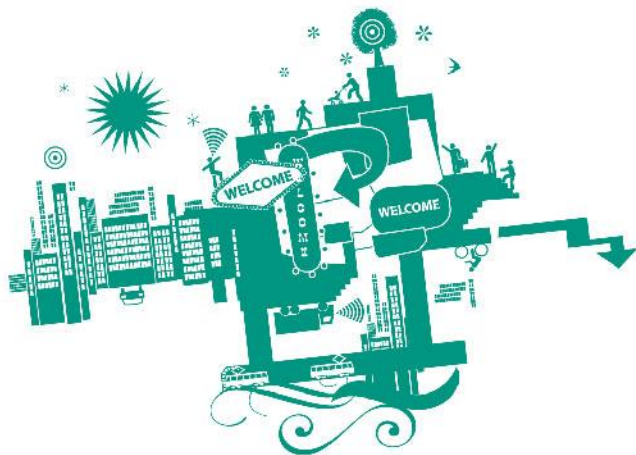
En centre urbain, l'on préférera établir :

- des règles d'implantations permettant de garantir les formes urbaines souhaitées,
- dans certains cas d'intégrer des plans masses aux documents graphiques.

DÉFINIR L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol peut se définir comme la projection verticale d'un bâtiment tout débords et suplombs inclus. Elle inclut donc toute épaisseur de murs, tout élément architectural en débord (marques par exemple) ou en saillie (balcon...).

Il convient pour les auteurs de PLU d'être le plus précis pour définir l'emprise au sol afin d'assurer la bonne compréhension des différents acteurs et éviter des écarts lors de l'instruction des dossiers.



Les problématiques particulières à l'application de l'article 9

Utiliser la notion de bâtiment plutôt que de construction

La notion de construction est plus large que celle de bâtiment.

En l'absence de précision, l'ensemble des constructions entrant dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol serait soumis aux dispositions sur l'emprise au sol (exemples : un mur isolé ou une piscine enterrée sont des constructions mais ne sont pas des bâtiments).

Différencier bâtiments principaux et annexes ?

En absence de prescriptions particulières, il ne doit pas être fait de distinction entre les différents types de constructions. Toutefois, le règlement peut prévoir des règles spécifiques entre les natures de bâtiments.

Le terrain d'assiette concerné

Lorsqu'une unité foncière est concernée par deux zones différentes au PLU, l'application de l'emprise au sol peut devenir complexe.

- Lorsque la construction se situe sur une des deux zones, l'emprise au sol se calcule sur la seule partie du terrain concernée par la construction.
- Lorsque la construction est située à cheval sur les deux zones, l'emprise au sol est calculée isolément pour chaque partie de la construction en application des règles de chaque zone.

COMMENT RÉDIGER LA RÈGLE ?

RÈGLES ÉCRITES OU DOCUMENTS GRAPHIQUES ?

Dans la majorité des PLU, l'emprise au sol est réglementée par un pourcentage de l'unité foncière réservée aux constructions.

Il s'agit bien souvent d'un coefficient général à l'échelle de la zone mais les dispositions peuvent s'avérer plus détaillées : rues, secteurs, destination des constructions...

Exemples :

Une limitation de l'emprise au sol des constructions sur une unité foncière donnée.

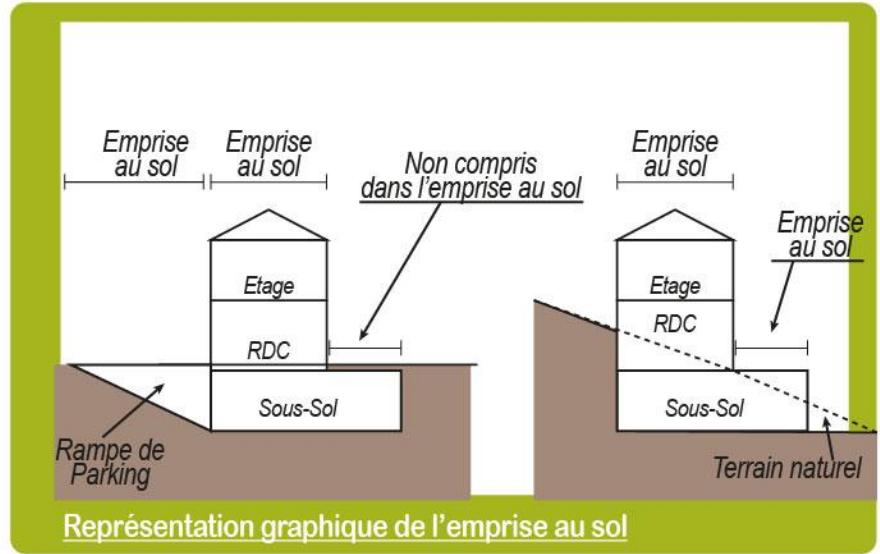
- « L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75% de la superficie totale des unités foncières ».
- « L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% pour les parcelles donnant sur la rue x. Pour le reste de la zone, l'emprise au sol des bâtiments est limité à 50% ».

Une proportion minimale obligatoire d'espaces réservés aux espaces libres ou verts.

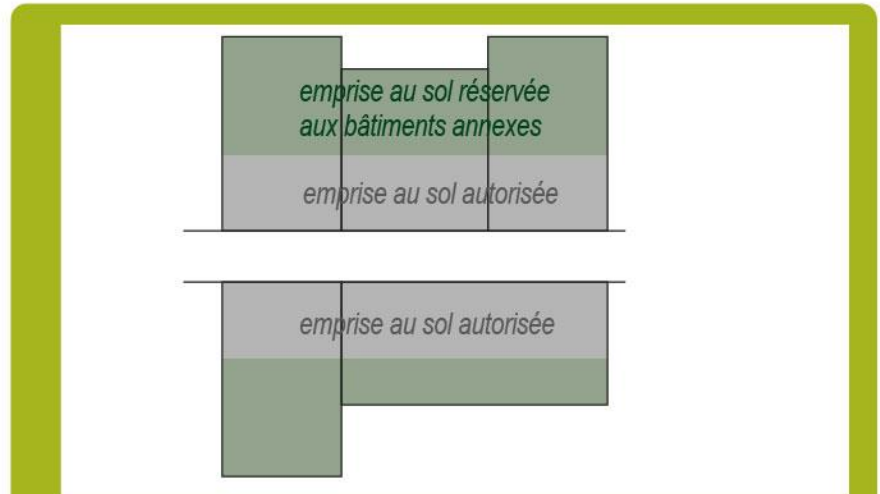
- « La part des unités foncières réservée aux jardins et plantations doit être supérieur ou égal à 50% ».
- « La part de sols perméables ne doit pas être inférieure à 35% de la superficie totale du terrain ».

Exclusion d'une part des constructions du calcul de l'emprise au sol

- « Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol. Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol »
- « Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les parties de la construction situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction) ».



Représentation graphique de l'emprise au sol



Bande d'emprise au sol autorisée

« Les constructions devront s'implanter dans la bande d'emprise au sol figurant aux documents graphiques. Au delà de cette bande ne sont autorisée que les emprises au sol de bâtiments annexes de type abris de jardin.



