

## **Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone équipée à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.  
Elle comporte un secteur Uia correspondant aux activités localisées en centre ville et un secteur Uib correspondant à la zone du hameau de Mondy.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article Ui2.
  - de stationnement non liées aux occupations et utilisations admises dans la zone.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Ui 2,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

### **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- Les équipements collectifs (transformateur, ...), sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée à la construction à usage d'activités économiques. Elles ne doivent pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de SHON et ne pas être supérieure à 50% de la SHON de la construction à usage d'activité.
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ui 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3) En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 4) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 5) Le long des voies départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Aucun accès direct sur l'autoroute A49 et la voie express de la RN 532 ne peut être créé.

#### **VOIRIE :**

- 1) **Dans l'ensemble de la zone**, les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

- 2) **Dans l'ensemble de la zone**, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) **Dans la zone Ui, à l'exception de la zone Uia**: les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir. La largeur minimum de la plate-forme doit être d'au moins 10 m. Les voies doivent en outre comporter sur au moins un côté de la voie un trottoir d'au moins 1,50 m de large, séparé de la chaussée par une bande plantée d'au moins 1,50 m de large. La chaussée devra avoir une largeur minimale de 7 m.

## **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Eau :***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées sur l'unité foncière (puits, forages, sources) concernée après autorisation des autorités compétentes (mairie ou préfecture selon les volumes prélevés), et doivent être conformes aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, à la réglementation relative à l'eau et/ou à la réglementation relative aux périmètres de protection des captages en vigueur.

### ***2 - Assainissement :***

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Des dispositifs spéciaux devront être installés pour les eaux résiduaires ayant un caractère polluant spécifique.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe selon la nature du réseau les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans des puits perdus, fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de refroidissement ne sont pas accueillies dans le collecteur des eaux usées (fonctionnement en circuit fermé et/ou réinfiltration). La réinfiltration des eaux de refroidissement sur la parcelle est soumise à autorisation des autorités compétentes.

Pour la zone Uib, un assainissement autonome est demandé.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Les réseaux internes (voiries) aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif et être traités (désuillés, dégraissés) avant infiltration dans des bassins prévus à cet effet.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4 - Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être intégrées dans les murs.

Dans le cadre de treillis métalliques, il faudra intégrer les logettes de gaz dans un élément maçonné.

## **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Le long de l'autoroute A49, la façade principale des constructions devra s'implanter avec un recul de 50m par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Le long de la RN2532, la façade principale des constructions devra s'implanter avec un recul de 40m par rapport à l'axe de la voie et être requalifiée en tant que entrée de ville.
- Le long de la RD538, la façade principale des constructions devra s'implanter avec un recul de 25m par rapport à l'axe de la voie.
- Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'annexes, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur une ou deux des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

En limite de zone, la distance est fixée au minimum à 10 mètres. L'aménagement des aires de stationnement à l'intérieur de cette marge de recul est autorisé.

### **Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Aux constructions à usage d'équipement collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **Article Ui 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement.

### **Article Ui 10 - Hauteur**

Dans la zone Ui, la hauteur maximale est fixée à 12m.

La hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI - Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ui 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Des aires de stationnement sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 1 place de stationnement.
- Pour les établissements hôteliers : une place pour 10 m2 de restaurant et une place par chambre.
- Pour les commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Pour les constructions à usage industriel : une place de stationnement pour 60 m2 de SHON.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m2 de SHON.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de service : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la SHON du bâtiment.

### **Article Ui 13 - Espaces libres - Plantations**

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale, excluant les thuyas et les ifs. Notamment, les stockages de matériaux en plein air seront accompagnés de rideaux de végétation.
- 5) Les limites arrières des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives d'essences locales (comportant 50 % de caducs et 50 % de persistants excluant les conifères de type thuya, cupressocyparis, cyprès chamaecyparis et le laurier palme.)
- 6) Les limites de la zone seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige d'essences locales et variées.
- 7) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 8) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront de préférence comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les prunus, thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

## **Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

# **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

## **1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

### *1.1/ Aspect*

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

### **1.2/ Enduits et couleurs**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge. Les tons brun, marron, noir, bleu, jaune, vert, etc... sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le département, sont interdits.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent, cependant être en harmonie avec le site environnant.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

Dans la zone Ua les enduits devront respecter la palette de coloration définie par le coloriste conseil et mis à disposition en Mairie.

### **1.3/ Mouvements de sol et talus**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

## **- Composition des talus :**

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel sans pouvoir excéder 1,5 m. Seuls les accès aux garages, en sous-sol, pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

### **1.4/ Clôtures**

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies.

- **Pour les constructions d'habitation.**

Elles seront de préférence constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 60 cm qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.

Dans les deux cas, elles seront doublées d'une haie d'essences locales (avec au maximum 50 % de persistants). Ces haies privilégieront les essences de type : charme, eleagnus, laurier-thym, lilas, forsythia, noisetier, cornouiller, églantier (cf fiche technique en annexe).

- **Pour les bâtiments d'activité :**

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis métallique, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un dispositif à claire voie, doublé d'une haie d'essences locales de préférence avec au maximum 50 % de persistants excluant les conifères de type thuya et les lauriers palmés.

### *1.5/ Intégration dans l'environnement*

Pour permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il est demandé au pétitionnaire de fournir des photographies du terrain et de son environnement notamment des constructions voisines ainsi que, lorsque c'est possible, des vues éloignées prises au sol.

## **2) Prescriptions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine et aux constructions bioclimatiques**

Les constructions de conception contemporaine et les constructions bioclimatiques sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

### **3) Prescriptions applicables aux constructions de conception traditionnelle**

#### **3.1/ Toitures (pentes)**

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente doit être comprise entre 28 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction <sup>(1)</sup>. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

En cas de restauration et extension limitée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

#### **3.2/ Débords**

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur-pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

#### **3.3/ Type de couverture**

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle. Elles doivent de préférence être en terre cuite. Des matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel et de vieillissement que les tuiles en terre cuite traditionnelles sont autorisés.

#### **3.4/ Ouvertures dans les toitures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...). Les châssis de toitures sont limités en nombre et en taille et soumis à autorisation.

#### **3.5/ Balcons et galeries**

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Seuls sont autorisés, les loggias, les galeries couvertes et les balcons.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

#### **3.6/Cheminées**

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

#### **3.7/ Volets**

---

<sup>(1)</sup>Sauf centres anciens

Ils seront de préférence en bois sans écharpe oblique et devront se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

### **3.8/ Ouvertures**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée.

### **3.9/Couleurs des menuiseries**

Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

## **4 - Restauration des bâtiments anciens du début du siècle ou antérieurs**

**4.1/ La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural.

### **4.2/ Les murs :**

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités à la chaux naturelle et sable de provenance locale, et colorés dans la masse ou badigeonnés à la chaux.

**4.3/ Les volets** seront de préférence en bois plein sans écharpe ou persiennés. Ils seront peints.

**4.4/ Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (sauf au RDC et dans les combles).

## **5 - Bâtiments agricoles et à usage d'activité**

### **5.1/ Rappel des prescriptions générales**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

## **5.2/ Toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf pour les bâtiments implantés dans la zone UI, pour lesquels les toitures terrasses sont autorisées et il n'est pas fixé de minimum de pente pour les toitures.

En zones A et N, le minimum de pente pour les toitures des bâtiments agricoles est fixé à 20 %.

## **5.3/ Bardages**

En dehors de la zone UI, l'utilisation de bardages doit être strictement limitée.

Dans toutes les zones, l'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire, elles doivent être dans les tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun, vert foncé, gris foncé etc...).

## **6) Antennes**

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade.

## ANNEXES

### DEFINITIONS DE BASE

#### **Affouillement – Exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

#### **Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

#### **Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

#### **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

#### **Annexe**

Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes à l'habitation, situées à proximité immédiate de celle-ci et sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages etc .....

**Association foncière urbaine (A.F.U.) :**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

**Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

**Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

**Caravane**

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

**Changement de destination**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux article L441-1. (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

**Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **Constructions à usage d'activité économique**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- de stationnement
- agricole

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage d'entrepôt commercial**

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

### **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils

concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **Emplacement Réserve :**

#### ***- Article L 123.9 du Code de l'Urbanisme***

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant 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 fixés aux articles L230.1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

#### ***- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme***

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publiques, les installations d'intérêt général ou les espaces verts 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 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. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

- Dans les zones urbaines, le Plan Local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement qu'il définit (article 123-2b du Code de l'Urbanisme).

### **Emprise au sol**

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol du volume hors oeuvre du corps de bâtiment

### **Ensemble d'habitations /groupe d'habitations**

Constitue un groupe de constructions comportant au moins 4 logements.

### **Espaces boisés classés**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **Exploitation agricole**

Unité économique mettant en valeur une surface au moins égale à la surface minimale d'installation.

### **Garages collectifs de caravanes**

Voir dépôts de véhicules.

### **Habitations légères de loisirs**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-16 du Code de la construction et de l'habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R444-3 du Code de l'urbanisme.

### **Hauteur**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

### **Impasse**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **Installations classées** (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **Installations et travaux divers** art. R442-2 du Code de l'urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2m.

### **Logement collectif**

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

### **Lotissement** art. R315-1 du Code de l'urbanisme

Constitue un lotissement au sens du code de l'urbanisme, toute division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de mois de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

### **Parcs d'attractions** art. R442 du Code de l'urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

### **Piscine**

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

### **Reconstruction à l'identique (article L111.3)**

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

### **Reconstruction d'un bâtiment dans son volume**

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

### **Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### **Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)**

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons et des loggias non fermés, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **Stationnement de caravanes**

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R443-3 du code de l'urbanisme, et pour les motifs définis par l'article R443-10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 6 caravanes au maximum sur un terrain pendant moins de 3 mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **Surface minimum d'installation**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

### **Tènement**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### **Transfert de COS**

C'est une opération soumise à l'accord de l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de 2 terrains appartenant à la même zone urbaine (tant sur le plan réglementaire que géographique) acceptent de transférer leurs possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture en application du mécanisme prévu aux articles L332-1 et R332-13 du Code de l'urbanisme.

### **Voirie**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

### **ZAC**

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés