

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ

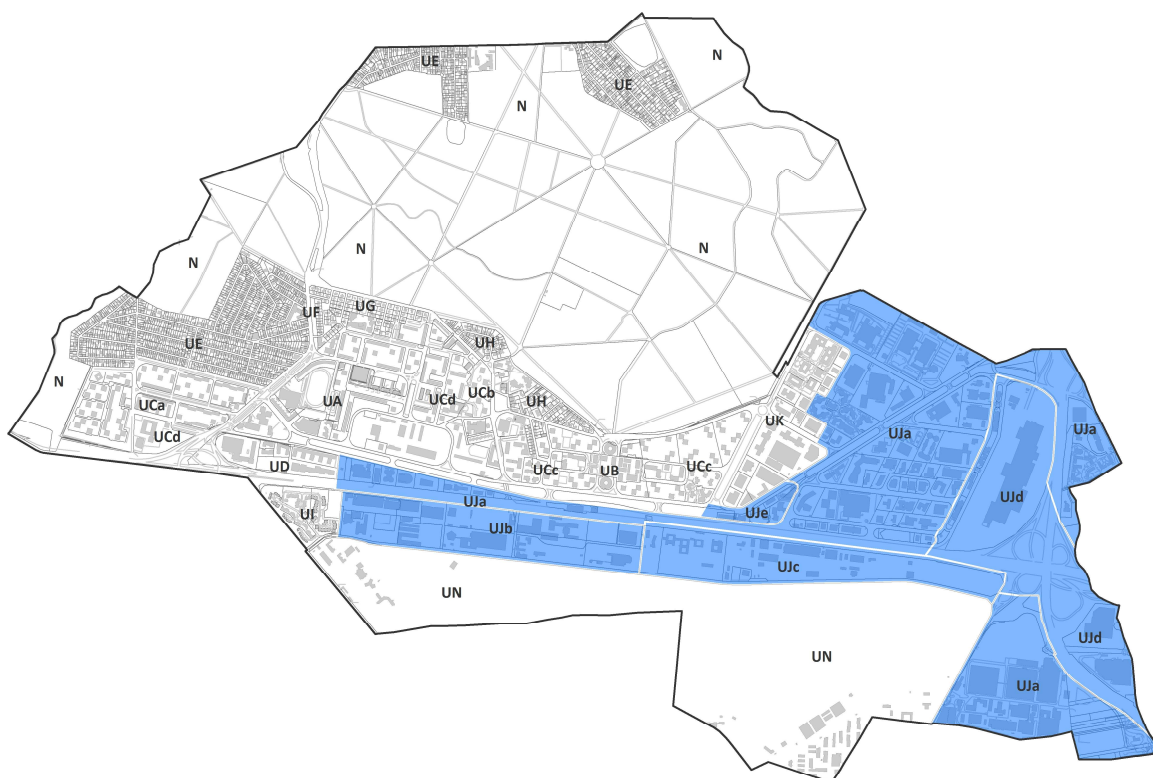
La **zone UJ** regroupe les secteurs d'activités économiques situés au sein d'Inovel Parc et de la zone commerciale.

Elle est divisée en 5 sous-zones afin d'être adaptée à la vocation de chacun des secteurs.

L'objectif est de répondre aux besoins des activités, et de permettre leur renforcement et leur développement.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 26/04/2017
et modifié le 28/09/2022

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE UJ1**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec :
 - les travaux de construction,
 - les travaux d'infrastructures et de leurs équipements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général,
 - l'aménagement paysager des espaces libres.
- les constructions à destination de logement, exceptées celles mentionnées à l'article UJ2.
- les parkings silos isolés ou sur dalle.
- les campings, caravanings, et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.

Dans le secteur UJa :

- les constructions à destination exclusive de commerce

Dans le secteur UJb :

- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Dans le secteur UJc :

- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination d'industrie
- les aires d'accueil des gens du voyage

Dans le secteur UJd :

- les activités industrielles

ARTICLE UJ2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou installations suivantes sont autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans toute la zone :

- les logements de fonction ou assimilés nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

Dans les secteurs UJa et UJe :

- Les locaux d'habitation sous forme de résidences destinées aux étudiants et aux jeunes actifs.

- Les constructions à destination de commerce dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher totale de la construction.
- Les entrepôts dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40% de la surface de plancher totale de la construction.

Dans les secteurs UJb et UJc :

- Les entrepôts dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40% de la surface de plancher totale de la construction.

ARTICLE UJ3

ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Rappel : le Conseil Départemental des Yvelines devra être consulté pour tout accès nouveau ou modifié sur les voies départementales.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'entrée et à la sortie des véhicules nécessaires au fonctionnement du site, notamment pour les livraisons, les déménagements et les déposes des usagers, afin d'éviter les perturbations et les risques sur la voie publique.

Les aires de livraisons et de déménagement nécessaires au bon fonctionnement de la construction doivent être réalisées sur le terrain.

2) Voiries :

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UJ4

DESERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisés dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

ARTICLE UJ5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UJ6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs UJa, UJb et UJc :

Les constructions doivent être implantées :

- À une distance minimum de 12 m par rapport à l'alignement à l'exception des rues ci-dessous
- À une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement rue des Frères Caudron, avenue Louis Breguet et avenue de l'Europe entre l'intersection avec la rue du capitaine Tarron et celle avec la rue Grange Dame Rose

Dans le secteur UJd :

Les constructions doivent être implantées :

- À une distance minimum de 6 m par rapport à l'alignement à l'exception du cas ci-dessous
- A une distance minimum de 2 m par rapport à l'alignement pour les parcelles situées entre les voies de l'avenue de l'Europe. Pour ces parcelles, les circulations verticales peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural homogène et harmonieux avec le reste de la construction.

Dans le secteur UJe :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement

Par ailleurs, peuvent être implantés à l'alignement :

- les postes de transformation électriques,
- les locaux techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les postes de contrôle et de gardiennage.

Dans les quatre secteurs, les constructions doivent respecter les marges de recul réglementaires par rapport aux autoroutes et voies expressives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

ARTICLE UJ7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à l'exception de celles mentionnées au présent article.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur de la construction ($L/h/2$) avec un minimum de 5 m dans tous les cas.

Les postes de transformation électrique et les locaux techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

ARTICLE UJ8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux constructions se faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UJa, UJb et UJc :

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière

Dans les secteurs UJd et UJe :

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 55% de la surface de l'unité foncière.

Les postes de transformation et de redressement électrique ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les parkings souterrains ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 35 mètres, sous réserve des servitudes aéronautiques et radioélectriques.

ARTICLE UJ11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Les matériaux :

L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

2) Les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit des bordures.
- soit des murets de hauteur inférieure à 1m complété d'un grillage à maille soudée ou d'une grille métallique noire, vert foncé ou gris anthracite.
- soit de haies vives.

3) Dispositions diverses :

Dans le cas de parkings en superstructure faisant partie d'un bâtiment principal, les façades extérieures de ces parkings devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Les installations techniques et les gardes corps de toitures terrasses doivent être intégrés dans la volumétrie des bâtiments neufs. La remontée d'acrotère doit être pleine ou surmontée au maximum d'une seule lisse horizontale. Pour les bâtiments existants, les installations techniques nouvelles doivent être dissimulées par des écrans pare-vues traités qualitativement.

ARTICLE UJ12

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

Les constructions à destination de bureaux

Une place pour 45 m² de surface de plancher (minimum et maximum)

Pour les constructions à destination d'industrie :

Une place de stationnement au minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôts :

Une place de stationnement au minimum pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce :

Une place de stationnement au minimum pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

Une place de stationnement au minimum pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et résidences étudiants ou jeunes actifs :

Une place de stationnement au minimum pour 4 chambres

Une aire de dépose et de stationnement pour les autocars dans le cas des constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Pour les constructions à destination de logement liées aux activités (gardiennage) :

Une place de stationnement par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

Normes :

Dans tous les cas, un emplacement minimum pour les opérations de chargement-déchargement des poids lourds doit être prévu.

Le nombre de places de stationnement concernant les restaurants d'entreprise situés à l'intérieur des ensembles de bureaux, industriels ou d'entrepôts doit correspondre uniquement aux besoins du personnel employé au sein de la structure concernée.

La dimension minimum d'une place est de 4,50 m x 2,40 m. Un dégagement de 5 mètres au minimum doit être également prévu.

Pour les bureaux et pour les constructions à destination de commerce de plus de 5000 m² de surface de plancher, une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être constituée de parkings souterrains, au sens du PLU.

Sont assimilables à des parkings souterrains au sens du présent article, les places de stationnement, créées au-dessus du sol mais qui sont incluses dans le volume d'un bâtiment, hors parking silo, sous réserve qu'elles ne soient pas directement visibles de l'extérieur, notamment grâce à l'installation d'un dispositif brise vue ajouré faisant l'objet d'un traitement architectural de qualité.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 80 m² arrondi à 100 m² et 210 m² arrondi à 200m² pour les constructions industrielles,...)

Stationnement vélos :

Logement : Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de SP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Établissements scolaires :

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UJ13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non construits et non réservés à la circulation doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m² d'espaces dédiés au stationnement (place et aire de desserte).

L'espace planté en pleine terre doit être supérieur ou égal à 20% de la surface du terrain.

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5 m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) pour 100 m² de surface d'espace vert.

Les courettes sont dallées, pavées ou aménagées en espaces verts.

Les marges de reculement et limites de parcelles seront obligatoirement plantées sur une largeur d'au moins 1,50m, en buissons d'au moins 2,50 m de hauteur, sauf en zone UJd où ces marges et limites de parcelles recevront un traitement paysager de qualité permettant de préserver les transparences nécessaires à la sécurité des véhicules et des piétons.

A l'intérieur du secteur UJd, la réalisation de nouvelles constructions doit s'accompagner de l'aménagement paysager des espaces extérieurs liés au projet.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

ARTICLE UJ14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UJ15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction neuve hors extension.

ARTICLE UJ16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Annexe 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive. Dans le cas d'une demande pour une destination non mentionnée dans la liste ci-dessous, l'instruction se fera au regard de la destination s'en approchant le plus.

Habitation

Cette destination comprend toutes les formes d'habitat.

Cette destination comprend ainsi les résidences services si elles n'ont pas les services leur permettant d'être considérées comme de l'hébergement hôtelier, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées (sauf EHPAD), aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.

Hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...

Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.

Bureaux

Les bureaux correspondent à des locaux et annexes où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises...

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux », par exemple :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureaux d'études : informatique, urbanisme, ingénierie, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage, etc. ;

Commerce

La destination « commerces » comprend les locaux qui regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire par exemple :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- cafés et restaurants ;
- produits diététiques ;
- primeurs.

Commerce non alimentaire par exemple :

- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; optique ;
- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, si non associés à un atelier ou un garage
- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;
- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

Artisanat

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photographie ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- menuiserie ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, associé à un garage ou un atelier.

Industrie

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics.

Entrepôt

Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.

Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

Exploitation agricole ou forestière

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

Les activités équestres sont intégrées aux activités agricoles.

Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, culturel, loisirs, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Annexe 2

DÉFINITIONS

ACCES

- pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AFFECTATION

- usage principal et conditions d'utilisation d'un terrain ou d'une zone du PLU.
- Pour ce qui concerne les bâtiments ou les constructions, on préférera le terme de *destination* (voir ce mot). On parle pourtant de *changement d'affectation* pour désigner la modification de l'usage d'un bâtiment ou d'une construction (transformation de locaux à usage d'habitation en bureaux par exemple).

ALIGNEMENT

- limite entre l'emprise des voies publiques et les propriétés privées.

ALIGNEMENT VERTICAL

- composition dans une façade des ouvertures situées dans le même axe vertical.

AMENAGEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS

- notion appréciée à partir de deux critères : l'importance des travaux d'une part, la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment d'autre part. Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent donc que consister en des travaux de faible importance (tels que l'amélioration du confort d'une habitation), n'ayant pas pour effet par exemple de créer un niveau supplémentaire ni de changer la destination du bâtiment.

APPENTIS

- construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur une construction plus haute.

ARBRE DE HAUTE TIGE

- arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 15m à l'âge adulte.

BAIE

- Percement doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent.
- Les fenêtres se divisent en deux types de baies :
 - baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot), située à une hauteur de plancher inférieure ou égale à 1,90m.
 - baie secondaire : baie éclairant les salles de bain, salles d'eau, WC, etc., située à une hauteur de plancher supérieure ou égale à 1,90m.

BANDE CONSTRUCTIBLE

- il s'agit de la portion de terrain, dont la largeur est mesurée depuis la limite de la voie publique, dans laquelle les constructions sont autorisées.

BARDAGE

- revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

- rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol (voir ce mot) des constructions et la superficie totale de l'unité foncière.

COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (CEV)

- rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts (voir ce mot) et la superficie totale de l'unité foncière.

COMBLES

- partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

CONSTRUCTIBILITE

- elle est déterminée par le coefficient d'emprise au sol (voir ce mot) et la hauteur maximum autorisée.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

- construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions (habitat, commerce, activité, équipements publics ou privés éducatif, sanitaire et sociaux, etc.),
- construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTION ISOLEE

Une construction est dite isolée et correspond ainsi à une annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce. Sont considérées comme constructions annexe notamment les garages, les abris de jardin, etc.

DESSERTE D'UN TERRAIN

- la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DESTINATION

- utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. Le *Manuel du Permis de Construire*, édité par le ministère de l'Équipement, distingue 9 types de destinations : l'habitation, l'hôtellerie, les équipements collectifs, le commerce ou l'artisanat, les bureaux ou les services, l'industrie, les entrepôts commerciaux, le stationnement et l'agriculture.

DIVISION DE PROPRIETE

- Sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

La division d'une propriété produisant plus de 2 lots à bâtir (4 dans le cas d'un partage successoral) relève de la procédure de lotissement, au sens des articles R315.1 et 2 du code de l'urbanisme.

Enfin, lorsque la superficie minimale des terrains est réglementée (article 5 du règlement des zones du PLU), la jurisprudence dite « Campero » a établi que pour être constructibles, la parcelle créée et la parcelle résiduelle doivent présenter les caractéristiques minimales fixées.

Nota : Les opérations dites de « détachement de parcelle » sont assimilées à des divisions de propriété.

EGOUT DE TOITURE

- égout principal situé en bas de la toiture, qui sert de référence pour le calcul de la hauteur. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au niveau de l'étanchéité.

EMPRISE BATIE / EMPRISE AU SOL

- surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les saillies diverses telles que balcons, corniches, débords de toiture...ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti.

EMPRISES PUBLIQUES

- emprises situées sur le domaine public, qui regroupe les biens mis à la disposition du public ou affectés à un service public, soumis à un régime juridique de droit public. Le domaine public est réparti entre l'État et les différentes collectivités territoriales, et concerne des espaces naturels (littoral, fleuves, lacs, etc.) et artificiels (routes et autoroutes, voies ferrées, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, aérodromes, etc.).

ENDUITS EXTERIEURS

- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

EQUIPEMENTS EDUCATIFS, SANITAIRES ET SOCIAUX

- équipement présentant un caractère utile à l'ensemble des habitants, quels que soient sa fonction (culturelle, culturelle, de formation, de loisirs, hospitalière, sanitaire, scolaire, sportive ou sociale) et son caractère (public ou privé).

Il peut s'agir d'équipements dits d'*infrastructure* (réseaux publics d'alimentation en eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, réseaux de transport, etc.) ou de *superstructure* (équipements scolaires, sociaux, culturels, etc.).

ESPACES BOISES CLASSES

- catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.
- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES VERTS

- espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., à l'exception de solutions végétalisées).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

- augmentation de la superficie d'une construction par adjonction d'une ou plusieurs pièces, d'un garage ou d'une véranda ou par surélévation. Les extensions ne sont admises que dans la mesure où la nature de l'occupation des sols n'est pas modifiée.

FAITAGE

- éléments composant la partie supérieure de la toiture.

GOUTTIERE

- **pendante** : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- **havraine** ou nantaise : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.

HAUTEUR

- la hauteur maximum autorisée peut être évaluée par rapport au sol naturel ou au niveau moyen du trottoir. Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

HAUTEUR DE FAÇADE

- la hauteur de façade correspond à la hauteur comprise entre l'égout du toit et le sol naturel.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

- la hauteur de bâtiment correspond à la hauteur comprise entre le faitage et le niveau moyen du trottoir

ILOT

- petite unité de l'espace urbain, bâtie ou non bâtie, délimitée par des voies publiques ou privées.

JOUR D'UNE OUVERTURE

- espace laissé libre par la menuiserie (partie visible du vitrage).

LIMITE SEPARATIVE ABOUTISSANT AUX VOIES (OU LATÉRALE)

- limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

- limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

LUCARNE

- ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

PARKING SOUTERRAIN AU SENS DES ARTICLES 1,9, 12 ET 13 DU PLU

- sont considérés comme souterrains les parkings enterrés. S'agissant des terrains en pente sont considérés comme souterrains les parkings semi enterrés dès lors qu'ils sont recouverts d'une terrasse ou d'une dalle suivant au moins pour partie le profil de la pente naturelle du sol ou du terrain avant travaux et à condition que leur plafond (ou plancher haut) ne dépasse pas le point le plus haut de ladite pente.

PARKING SILO

- construction autonome à usage exclusif de stationnement comportant plusieurs niveaux au-dessus du niveau du sol naturel.

PARKING SUR DALLE

- ensemble de places de stationnement aériennes implantées sur une dalle artificiellement créée au-dessus du niveau du sol naturel. Ne sont pas considérés comme des parkings sur dalle pour l'application de l'article UJ1, les places de stationnement aériennes situées sur les dalles constituant la partie supérieure d'un parking souterrain.

PLEINE TERRE

- * Est considéré de pleine terre tout espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol (hors passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux)) et constitué de terre végétale sur une profondeur minimum de 5 mètres.

PROPRIETE

- * une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot).

SOL NATUREL

- * niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des bâtiments. Le sol naturel correspond au niveau de sol pris en limite séparative du côté des terrains contigus, abstraction faite des affouillements et exhaussements constituant des accidents au regard du niveau général du sol de ces terrains.

SURFACE DE PLANCHER

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 :

- 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 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés 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 ;
- 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 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.

SURFACE IMPERMEABILISEE

- * partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement non perméable (en excluant les emprises bâties) : terrasse non couverte, court de tennis, piscine, allée ou place de stationnement gravillonnée ou bitumée, etc.

TISSU URBAIN

- * implantation ou caractéristique des bâtiments dans une zone.

UNITE FONCIERE

- * ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, une même indivision ou une même copropriété. C'est le terrain qui est pris en compte pour l'application des règles d'urbanisme, notamment d'emprise au sol, de COS, de prospects.

VERANDAS ET VERRIERES

- * La réalisation d'une véranda est soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux si sa surface hors œuvre brute est inférieure à 20m². Afin d'assurer leur intégration dans la construction, elles doivent :
 - S'harmoniser avec le bâti existant,
 - ◆ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc.),
 - ◆ soit en s'accolant aux constructions existantes à la manière d'une dépendance en respectant les volumes et matériaux voisins.
 - Etre édifiées avec des matériaux de qualité.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION GENERALE

- voie publique ou privée ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s).

VOIE DE DESSERTE INTERNE

- voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).