

ARTICLE UG1**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2 et les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UG2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à destination de logement sous réserves qu'il s'agisse d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dans le respect des articles du présent règlement ainsi que de reconstruction après sinistre.

ARTICLE UG3**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.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique. A ce titre, les entrées charretières ne doivent pas excéder 3,50 m de largeur, sauf dans le cas d'impasse ne permettant pas le stationnement sur voirie publique. Le nombre d'entrée charretière est limité à une par unité foncière.

2) Voiries

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

En cas de création de voirie privée, la largeur minimale de la voirie doit être de 3,50 m.

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

La pente d'accès aux sous-sols enterrés ne doit pas dépasser 17% maximum.

ARTICLE UG4**DESSERTE 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 autorisé 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) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

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

ARTICLE UG5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UG6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement.

Les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

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.

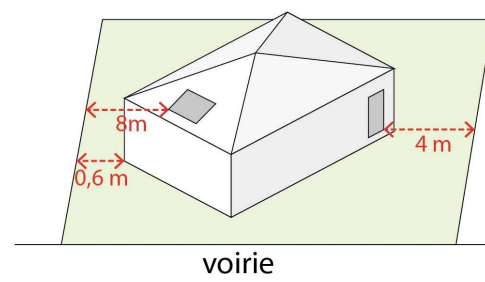
Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

ARTICLE UG7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

a) Pour les pavillons implantés en biais d'au moins 40° par rapport à la limite séparative aboutissant aux voies :

Les extensions des pavillons présentant cette implantation doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 0,60 m. Les baies à RDC de ces extensions doivent être situées à au moins 4 m des limites de propriété et celles éclairant les combles à au moins 8 m des limites de propriété



b) Pour les autres cas d'implantation des pavillons, et notamment en cas d'implantation parallèle à la limite séparative aboutissant aux voies :

Dans une bande de 21 m à partir de l'alignement :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.
- Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites :
 - **En cas d'absence de baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite**, la distance entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 2,50 m
 - **Si existence de baies créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite**, la distance entre la baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 4 m.
 - **Si existence de baies créant des vues dans les combles faisant face à la limite**, la distance entre la baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 8 m.

Les terrasses sur terrain naturel, remblai, vide sanitaires ou sous-sol déterrés de moins d'un mètre par rapport au terrain naturel ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Au-delà de la bande des 21 m à partir de l'alignement :

- Les constructions s'implantent en retrait par rapport aux limites.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :
 - **En cas d'absence de baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite**, la distance entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 2,50 m
 - **Si existence de baies créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite**, la distance entre la baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 4 m.
 - **Si existence de baies créant des vues dans les combles faisant face à la limite**, la distance entre la baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 8 m.

(les portes pleines et les baies garnies de pavés de verre ne sont pas considérées comme baies créant des vues).

Les terrasses devront respecter les règles de prospect des constructions. Toutefois si elles ne dépassent pas 10 cm de hauteur par rapport au terrain naturel, elles ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

2) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

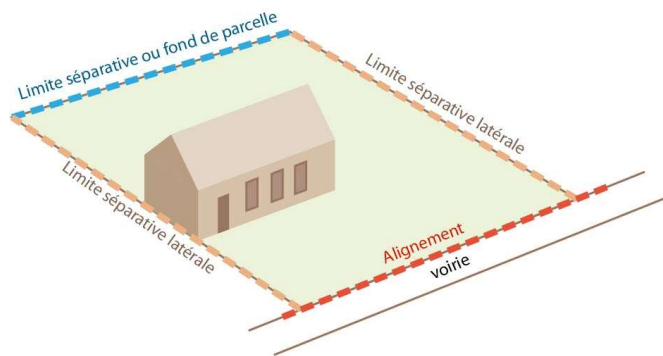
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :

- 2,50 m en cas d'absence de baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite.
- 4 m si existence de baies créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite
- 8 m si existence de baies créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

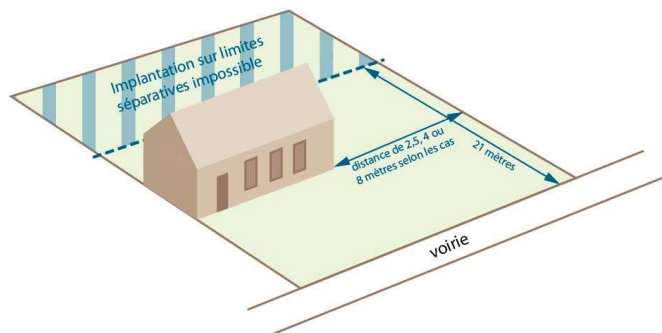
Dans le cas de parcelle située à l'angle de deux voies, il n'y a pas de limite de fond de propriété ; les limites séparatives correspondent aux limites aboutissant aux voies.

Les constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximum de 3,5 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et en fond de propriété ou en retrait d'au moins 0,50 m mais en dehors de la marge de recul par rapport à l'alignement.

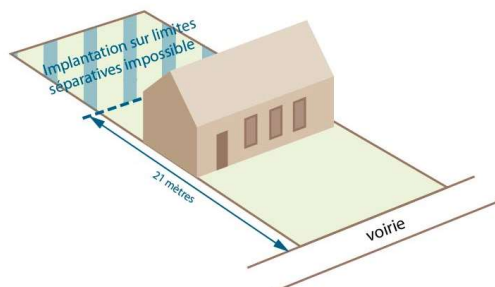
DÉFINITION DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR UNE DES LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 21 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LES DEUX LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 21 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ



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 UG8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une seule construction à usage principal d'habitation est autorisée sur une même unité foncière.

Entre la construction principale et les constructions isolées (garage, abri de jardin), la distance minimale est de 4m.

ARTICLE UG9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions principales telle que définie en annexe est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017). Au-delà de cette emprise une emprise supplémentaire est autorisée sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- qu'il s'agisse d'une extension de la construction principale dans la limite de 30 m² de surface d'emprise au sol
- que l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle n'excède pas 40% de la superficie de l'unité foncière,

L'emprise au sol des constructions annexes (abris de jardin) est limitée à une seule construction de 6 m² maximum par unité foncière.

Les postes de transformation et de redressement électrique ainsi que les terrasses sur terrain naturel, remblai, poteau ou vide sanitaire ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

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

ARTICLE UG10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017). Au-delà de cette hauteur une augmentation de la hauteur de 0,6 mètre maximum (hors édicules techniques et cheminées) est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'un aménagement de la toiture de la construction principale existante et que la pente d'origine soit conservée.

La hauteur maximale des constructions isolées (garage, abri de jardin) est fixée à 3,5 mètres.

ARTICLE UG11**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'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur implantation, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Les façades

Les matériaux de façade

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

2) Les toitures

Le traitement des façades et des couvertures des constructions à usage d'annexe visibles de la rue doit être en harmonie avec la construction à usage principal.

Pour les extensions, les toitures doivent être traitées en harmonie avec l'existant avant extension.

Les lucarnes doivent être axées sur les ouvertures des étages inférieurs. Les fenêtres de toit doivent également respecter cette règle dans toute la mesure du possible. Leur nombre ne doit pas excéder 2 unités par pans de toiture, et leur taille ne doit pas dépasser 1 m x 1 m.

3) Les clôtures

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80m de hauteur et doivent être constituées soit d'un mur bahut de 1m maximum de hauteur complété d'éléments ajourés verticaux non obliques de préférence en bois ou en métal, sans festonnage (grille, barreaudage, lames...), soit de grillage à maille soudée vert foncé complété d'une haie dense. La partie ajourée du barreaudage doit être au moins égale à la largeur des barreaux ou des lames.

Les clôtures sur rue seront, si possible, doublée d'une haie végétale. Les clôtures sur rue constituées d'un grillage à maille soudée peuvent être autorisées mais uniquement accompagnées d'une haie végétale dense. Les éléments d'aspect canisse, toile brise vue ou palissade sont interdits.

Le choix du type de grille de clôture et de mur bahut doit être en lien avec le style architectural du bâtiment de la propriété.

Le mur bahut sera surmonté d'un chaperon maçonné ou en briques. Il a pour rôle de protéger le mur bahut des ruissellements des eaux de pluie et d'éviter le verdissement de la tête de mur. Il permet un entretien plus espacé du mur.

Les clôtures en limite séparative latérale et en fond de jardin ne peuvent excéder 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel de la parcelle riveraine la plus élevée.

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

Les teintes autorisées des grilles ou des barreaudages sont soit blanc, soit foncé (noir, anthracite, vert foncé, bleu foncé, brun foncé). Les grillages à maille soudée devront être vert foncé pour se fondre avec la végétation de la haie.

Les teintes des grilles, des murs bahuts ou des barreaudages des clôtures doivent, si possible et dans le respect de cette gamme, être associées aux teintes de la construction (menuiseries, façade) et s'intégrer avec elle.

L'ensemble des accessoires tels que les boîtes aux lettres, interphone et compteurs seront intégrés à la clôture en veillant à une insertion visuelle discrète.

Dispositions particulières lors de travaux sur une construction existante :

Les éléments de façades :

Sur des façades anciennes rénovées ou réaménagées, les ouvertures respecteront les proportions d'origine et la composition générale de la façade : les rythmes horizontaux et verticaux des baies existantes, le rapport de proportion entre plein et vide.

L'ajout de saillies en façade, leur volumétrie et la surface d'empiètement sur la façade, respecteront les caractéristiques et les proportions du bâti existant. Les menuiseries, châssis de fenêtre, volets, seront de même type et de même couleur que les baies existantes.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent s'harmoniser avec les proportions des baies existantes.

Dans le cas de changement des fenêtres, elles ne doivent en aucun cas défigurer la façade. Le modèle choisi s'adaptera au mieux à l'esthétique, à l'histoire du bâti en reproduisant le dessin des menuiseries existantes (d'origine). L'ensemble des menuiseries d'une façade doit être en harmonie par les matériaux, la couleur, leur proportion.

Le choix des volets devra respecter l'architecture et la période de construction du bâtiment. S'il est envisagé l'installation de coffres liés à la création de volets roulants, ils ne seront pas visibles depuis l'extérieur, ou seront traités comme éléments décoratifs participant à la composition de la façade.

Les modénatures (appuis de fenêtre, marquise, frises, soubassement)

Dans le cadre de travaux de ravalement, ces éléments seront préservés. Dans le cas d'une extension l'intégration de nouveaux éléments de modénature devra respecter le style architectural, et veiller à ne pas trop charger en décor et multiplier les effets.

5) Dispositions diverses :

Les équipements techniques (panneaux solaires, paraboles, CTA, pompe à chaleur, etc...)

Ces dispositifs doivent être intégrés le plus harmonieusement possible à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel.

Les citernes de gaz liquéfié, ainsi que toutes les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE UG12

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, pour :

Les constructions à destination de logement

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place 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 :

La dimension minimum d'une place est de 5 m x 2,50 m.

ARTICLE UG13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface de la parcelle.

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.

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 UG14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UG15 – 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.

ARTICLE UG16 – 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 LATERALE)

- 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).