

## ARTICLE 1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

En application des articles 13bis et 13ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

## ARTICLE 2. DÉFINITIONS

En préambule, il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

**Accès** : il correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant sur la voie.
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

**Acrotère** : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps plein ou à claire-voie.

**Affouillements et exhaussements du sol** : tous travaux de remblai ou de déblai.

**Alignement** : limite du domaine public de voirie au droit des propriétés riveraines.

**Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin et pool-house, piscine, préaux, locaux techniques, garages pour les stationnements des véhicules, etc.

**Balcon** : plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

**Bâtiment** : construction couverte et close.

**Bâtiment nécessaire à l'activité agricole** : le caractère nécessaire du bâtiment doit être démontré par le pétitionnaire. Pour rappel, il comprend éventuellement le logement de l'agriculteur, dès lors que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est avérée en application de la jurisprudence constante du Conseil d'État.

**Caravane** : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Clôture** : ce qui sert à enclore un espace.

**Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Elle comprend à ce titre les annexes aux constructions principales.

**Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Déblai** : volume de matériaux de terrassement enlevé pour niveler ou baisser le sol.

**Égout du toit** : intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

**Emprise publique** : correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Par exemple : voies ferrées, voies de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.

**Emprise au sol et pourcentage d'emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le pourcentage d'emprise au sol correspond à la part d'emprise au sol par rapport à la surface totale de terrain.

**Espaces libres** : surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les piscines enterrées et leurs abords, les aires de stationnement et les aménagements de voirie ou d'accès.

**Espaces verts** : Les espaces verts correspondent à la superficie plantée (gazon, plantes décoratives, potager, arbustes, arbres ...) des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

**Exploitation agricole** : l'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation (SMI) sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

**Faîtage** : sommet de la toiture d'un bâtiment.

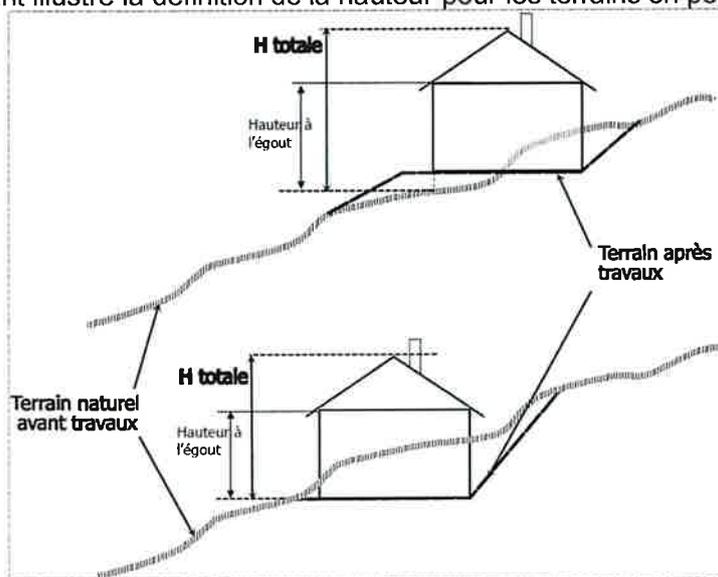
**Gabarit** : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Habitations légères de loisirs** : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Pour les terrains en pente sur lesquels la construction nécessite un déblai ou un remblai, la hauteur s'apprécie par rapport au :

- Terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Le schéma suivant illustre la définition de la hauteur pour les terrains en pente :



**Implantation des constructions** : elle résulte des règles de distance à respecter par rapport aux limites du domaine public ou séparatives. Les distances d'implantation sont comptées horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Vis-à-vis des limites du domaine public, les dépassés de toiture ne dépassant pas 0,30 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul de distance d'implantation.

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement)** : il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par tout personnes physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de

l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

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

**Local accessoire** : un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir de constructions de nature très variées et affectées à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc. Pour rappel, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Mur de soutènement** : il a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

**Ordre continu** : les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite séparative latérale à l'autre.

**Panneau solaire** : élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre, un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité et un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

**Piscine** : le terme « piscine » comprend les bassins artificiels, de forme et de dimensions variables, aménagés pour la baignade, la natation, etc., ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

**Recul ou retrait** : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments.

**Remblai** : volume de matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destinés à surélever le profil d'un terrain ou combler une fouille.

**Rénovation** : travaux ayant pour effet de rétablir une construction sans pour autant respecter son aspect architectural originel.

**Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** : installations sans fondation, facilement et rapidement démontables, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.

**Résidences mobiles de loisirs** : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Ripisylve** : boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

**Surface de Plancher** : conformément au code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLU : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

**Sol naturel** : il s'agit du sol avant travaux et hors remblais et déblais.

**Unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005).

**Voie publique** : espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elle peut avoir un statut public ou privé.