

5.1. REGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES



Le Maire,
Philippe YVON



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEZELLES (36) approuvé le 29 septembre 2015

Maitrise d'ouvrage
Commune de Chezelles

Commune de Chezelles



AMO
Direction Départementale
des Territoires de l'Indre



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'INDRE

Bureaux d'études

DELTY S
AMÉNAGEMENT

Bureau d'études en urbanisme & environnement

GEDA

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du 15/12/2011

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 18/07/2014

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29/09/2015

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chezelles est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29/09/2015

**Le Maire,
Philippe YVON**



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ET ADAPTATIONS MINEURES.....	8
ARTICLE 2 – REGLEMENTATIONS ET LEGISLATIONS DU CODE DE L'URBANISME S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU	9
ARTICLE 3 – AUTRES REGLEMENTIONS ET LEGISLATIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU	11
ARTICLE 4 – ACTES ADMINISTRATIFS DEVANT RESPECTER LE REGLEMENT DU PLU.....	13
ARTICLE 5 – PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE ET DISPOSITIONS GRAPHIQUES.....	14
LEXIQUE	16

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ET ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 2 – REGLEMENTATIONS ET LEGISLATIONS DU CODE DE L'URBANISME S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU

ARTICLE 3 – AUTRES REGLEMENTATIONS ET LEGISLATIONS S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU

ARTICLE 4 – ACTES ADMINISTRATIFS DEVANT RESPECTER LE REGLEMENT DU PLU

ARTICLE 5 – PLAN DE ZONAGE ET DOCUMENTS GRAPHIQUES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ET ADAPTATIONS MINEURES

Le présent règlement du PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Chezelles.

Conformément à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont conformes aux orientations prises par le PADD et sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

D'autre part :

Les bâtiments existants disposant d'une existence légale ou réputés tels, non conformes aux règles du présent PLU ne peuvent faire l'objet que de travaux destinés à les rendre plus conformes aux prescriptions instituées par le présent règlement.

ARTICLE 2 – REGLEMENTATIONS ET LEGISLATIONS DU CODE DE L'URBANISME S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU

1/ Dispositions règlementaires du Code de l'Urbanisme demeurant applicables

Le présent règlement du PLU se substitue aux articles R.111-2 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception toutefois des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent en tout état de cause applicables, ainsi que toutes les autres dispositions règlementaires du Code de l'Urbanisme en vigueur, en particulier :

➤ **Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

➤ **Article R.111-3 relatif aux nuisances graves**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

➤ **Article R.111-4 relatifs au site et vestiges archéologiques**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

➤ **Article R.111-15 relatif à la protection de l'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

➤ **Article R.111-21 relatif au respect des lieux, sites, paysages et perspectives**

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.

2/ Dispositions législatives du Code de l'Urbanisme demeurant applicables

Toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales du Code de l'Urbanisme en vigueur, notamment :

➤ **Article L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5. Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

➤ **Article L.111-3 relatif à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

➤ **Article L.111-5-1 relatif à l'entretien des voies et réseaux privés**

Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux.

➤ **Article L.111-5-2 relatif aux divisions volontaires**

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager. L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

➤ **Articles L.111-9 relatif au périmètre de déclaration d'utilité publique**

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

➤ **Article L.111-10 relatif à l'exécution de travaux publics**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

ARTICLE 3 – AUTRES REGLEMENTIONS ET LEGISLATIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU

1/ Réglementations et législations spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU :

- Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris par arrêté préfectoral du 21/04/1976. Il fixe la servitude de libre passage sur les berges et dans le lit de la rivière « La Trégonce ».
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales par arrêté préfectoral du 02/04/1991. Il déclare d'utilité publique les travaux du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Demoiselle concernant :
 - ✓ le prélèvement par pompage des eaux du forage de Chezelles
 - ✓ la fixation des périmètres de protection de ce point d'eau
- Servitudes relatives aux infrastructures de transports et à la circulation routière par arrêté préfectoral du 25/07/1980. Il fixe les servitudes de visibilité d'élagage en bordure des voies publiques, routes départementales et communales.

Le plan des Servitudes d'Utilité Publique figure en annexe graphique.

2/ Autres législations et réglementations particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU :

- Le Code Forestier, notamment les dispositions relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

➤ **Article L.311-1 relatif aux défrichements soumis à autorisation**

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les

mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

➤ **Article L.311-1 relatif aux défrichements exceptés des dispositions de l'art L.311-1**

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

1° Les jeunes bois pendant les vingt premières années après leurs semis ou plantations, sauf si ces semis ou plantations ont été réalisés en remplacement de bois défrichés, comme il est prévu au cinquième alinéa de l'article L. 313-1, ou conservés à titre de réserves boisées en vertu de l'article L. 311-4 ou bien exécutés en application du livre IV, titres II et III, et du livre V ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha ;

3° Les bois de moins de 4 ha, sauf s'ils font partie d'un autre bois qui complète la contenance à 4 ha, ou s'ils sont situés sur le sommet ou la pente d'une montagne, ou bien s'ils proviennent de reboisements exécutés en application du livre IV, titres II et III, et du livre V.

- **La loi.2001.44 du 17 janvier 2001 et ses décrets d'application relatifs à l'archéologie préventive** qui prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. En raison de la richesse archéologique de la commune de Chezelles, il est rappelé que, dans le cas de découvertes fortuites, le Maire doit avertir le Préfet, qui informera les directions compétentes.

➤ **Article 1er**

L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

➤ **Article 2**

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont délivrées dans des délais fixés par décret en Conseil d'Etat.

Pour l'exercice de ses missions, l'Etat peut consulter des organismes scientifiques créés par décret en Conseil d'Etat et compétents pour examiner toute mesure relative à l'étude scientifique du patrimoine archéologique et à son inventaire, à la publication et à la diffusion des résultats de la recherche, ainsi qu'à la protection, à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

➤ **Article 3**

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Elle rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de ce document et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

- Le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment l'article L.511-1 et suivants relatifs à la mise en péril de tout édifice pouvant compromettre la sécurité ou l'espace public,
- Le Code de l'Environnement, notamment les dispositions relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.),
- Le Code Rural et de la Pêche Maritime interdisant l'usage de produits phytosanitaires en bordure des points d'eau,
- La charte départementale pour l'insertion des bâtiments agricoles signée en juin 2000,
- Le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles.

ARTICLE 4 – ACTES ADMINISTRATIFS DEVANT RESPECTER LE REGLEMENT DU PLU

La déclaration préalable, le permis de construire et le permis de démolir sont des actes administratifs qui donnent les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction ou de démolition respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Le permis d'aménager est un acte administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. En outre, il convient de rappeler que :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil,
- Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m².

1/ Une déclaration préalable est notamment exigée pour les travaux suivants réalisés sur une construction existante :

- travaux qui créent de 5 m² à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment, en particulier l'édification de clôtures,
- Le changement de destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celui-ci n'implique pas de travaux.

2/ Un permis de construire est de plus exigé dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m²,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m²,
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

3/ Un permis de démolir est notamment exigé lorsque la construction dont la démolition est située :

- dans un site classé ou inscrit.

4/ Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

ARTICLE 5 – PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE ET DISPOSITIONS GRAPHIQUES

1/ Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), et zones naturelles et forestières (N). La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties internes aux zones, au sein desquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions réglementaires et législatives particulières qui caractérisent le secteur.

- Les règlements des zones urbaines dites zones UA, UB et UC font l'objet des sections 5.2 du dossier PLU,
- Le règlement des zones à urbaniser dites zones AU fait l'objet de la section 5.3 du dossier PLU,
- Le règlement des zones agricoles dites zones A et Aet fait l'objet de la section 5.4 du dossier PLU,
- Le règlement des zones naturelles et forestières dites N fait l'objet de la section 5.5 du dossier PLU.

2/ Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, le PLU précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

3/ Emplacements réservés aux ouvrages et installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme :

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés aux documents graphiques par des trames quadrillées dont la signification et le bénéficiaire sont précisés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatifs aux permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés sont détaillés en annexe réglementaire.

4/ Élément de paysage, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Ils figurent aux documents graphiques et sont précisés par le tableau « éléments et marqueurs patrimoniaux remarquables ».

Les éléments et marqueurs patrimoniaux sont détaillés en annexe réglementaire.

5/ Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée au titre de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée

6/ Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut désigner dans les zones agricoles les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

7/ Marge de recul par rapport aux axes de ruissellement et aux talwegs :

Les axes de ruissellement et les talwegs sont reportés aux plans de zonage, les marges de recul à respecter sont traduites selon les dispositions suivantes :

- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toutes formes d'exploitation agricole, ainsi que toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- Dans les secteurs urbanisés dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et

d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

LEXIQUE

A	
Accès	L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur la parcelle depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.
Acrotère	Portion supérieure d'un mur de façade masquant la couverture en partie ou en totalité. Généralement utilisé dans le cas d'une toiture-terrasse.
Activité	Toutes formes de production économique à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement prévoit une désignation spécifique définie ci-après.
Activité artisanale	Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercés des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.
Activité industrielle	Forme de production économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.
Affectation	Destination à un usage déterminé.
Adaptation mineure	Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
Affouillement	Par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain

	naturel. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m ² et si sa profondeur excède 2 m. (article R 421-19 à 23)
Agulla [agouille]	Terme roussillonnais désignant un fossé d'irrigation ou d'assèchement.
Aléa	Phénomène naturel de récurrence et d'intensité donnée.
Alignement	Pour la voirie, il constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.
Annexe	Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. En opposition à une extension, l'annexe est non contiguë à la construction principale, elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité et ne peut être occupée à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le volume de ces constructions, par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal. Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que les : réserves, celliers, remises, dépendances de stockage, garages, ateliers non professionnels, écuries et serres.
Arbre de haute tige	Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est d'au moins 3 m. et atteignant une hauteur minimum de 7 m. à l'âge adulte.
Assiette	Superficie de terrain dédiée à la réalisation d'une opération. Dans certaines zones à urbaniser, le règlement peut imposer une assiette minimale d'opération (c'est notamment le cas des zones AU bénéficiant d'un indice a ou b).
B	
Balcon	Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment. La surface des balcons, comme celle des loggias et terrasses, fait partie de la surface de plancher hors-œuvre brute, mais est exclue de la surface de plancher hors-œuvre nette.
Baie	Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.
Baie principale	Baie destinée à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.
Baie secondaire	Baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie.
Bande d'implantation	Bande de terrain à l'intérieur de laquelle peuvent être édifiés les bâtiments principaux.

Bande des 15 m. ou 18 m.	Bande mesurée à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue, dans laquelle les règles d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives pourront être différentes des règles définies dans l'article 7 du règlement PLU.
Bureau	Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie et informatique. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ».
C	
Clôture	La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.
Caractère pavillonnaire	Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.
Commerce	La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante et l'accessibilité depuis l'espace public doit être assurée.
Construction en ordre continu	Construction implantée sur la totalité de la largeur du terrain ou « en mitoyenneté ».
Comble	Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.
Changement de destination	Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées ultérieurement (cf. définition « destination »).
Claie	Panneau en treillage ajouré, en bois ou en fer.
Claire-voie	Clôture ajourée.
Claustra	Paroi à appareil ajouré.
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	C'est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie du terrain sur lequel elle est implantée.
Coefficient d'Occupation	Il constitue le rapport exprimant le nombre de m ² de surface de plancher susceptible d'être construite par m ² de sol. Le COS constitue une limite maximale exprimée en mètres carrés de surface de plancher qui s'impose à tout projet de construction. Les emplacements réservés

des Sols (COS)	mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Le règlement PLU peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré.
Construction	Cette notion désigne toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent dans le champ d'application du permis de construire (selon les dispositions de l'article L 421-1 et R 421-1 du code de l'urbanisme).
Couleur	Dans la mesure du possible, les couleurs employées seront en harmonie avec celles des édifices environnants.
D	
Déclaration préalable	Exemptée de permis de construire, la déclaration préalable est une formalité qui s'impose aux travaux de faible importance réalisés sur ou dans un bâtiment (surface construite inférieure à 20 m ² , murs de clôtures, changement de destination sans travaux,...). Elle bénéficie de délais d'instruction plus réduits que le permis de construire.
Dépendance de stockage	Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin.
Dérogation	Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.
Destination	Les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.
Division de propriété ou de terrain	Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1/R 315-54 et suivants du code de l'urbanisme. Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété. Les personnes qui demandent un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de dix ans devront indiquer la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain : les droits à construire déjà utilisés seront déduits. Si la commune le souhaite, le PLU peut prévoir un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie de terrain seront déduits.
Droit de Prémption Urbain (DPU)	Droit permettant à son titulaire d'acquérir paritairement des biens immobiliers en voie d'aliénation. Toute cession de bien onéreux, qu'elle soit volontaire ou forcée, peut faire l'objet d'une préemption au titre du DPU. Ce droit ne peut être appliqué qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain dans une zone préalablement définie, et moyennant paiement du prix du bien.

E	
Équipement collectif	<p>Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ - les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol), ▪ - les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs,...) <p>La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt collectif.</p>
Egout du toit	Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
Emplacement réservé	Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme. Dans le cadre du PLU, les emplacements réservés servent à la d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général. À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.
Emprise au sol	Elle désigne la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.
Emprise publique	Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.
Énergies renouvelables	Par opposition aux énergies épuisables, elles désignent les formes de production énergétique qui ne diminuent pas la ressource. Sont notamment concernées, l'énergie éolienne, solaire, géothermique, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.
Épannelage	Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Le plan d'épannelage définit par des critères architecturaux l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.
Équipements de loisirs	Utilisation du sol visant à réaliser des terrains de jeux, parcours de santé, terrains de sports, jardins d'enfants, aires aménagées pour la promenade, pique-nique...

Espace Boisé Classé (EBC)	Le PLU peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Espace libre	Désigne les espaces verts (y compris tout accompagnement végétal de constructions et de voiries), les espaces piétonniers et les aires de stationnement.
Etude urbaine d'entrée de ville	Etude pouvant être intégrée au plan local d'urbanisme afin de justifier, de part et d'autre des grands axes de circulation, des règles d'implantation différentes de celles prévues par la loi. Elle doit être compatible avec les orientations prises au PADD, mais également prendre en compte les enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et d'insertion paysagère.
Exhaussement des sols	Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Ce Remblaiement de terrain doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m ² et si son épaisseur excède 2 m.
Expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)	Procédure permettant à l'administration d'obtenir à son profit, sous forme d'une cession forcée, le transfert d'un bien immobilier en vue de la réalisation d'un objectif d'utilité publique, moyennant le paiement d'une indemnité qui doit être « juste et préalable ». Elle constitue le seul moyen d'action foncière lorsque les propriétaires privés ne souhaitent pas vendre. Avant que la DUP n'intervienne, une enquête publique doit être effectuée par l'autorité expropriante.
Extension	Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
Existant (terrain, construction,...)	Emprise existante à la date d'approbation du PLU.
Etablissements d'intérêt collectif	Cette destination comprend les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs,...).
F	
Façade d'une construction	Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent les portes et les fenêtres. La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie, les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10 m. à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 m. de profondeur.
Façade d'un terrain	Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades. Elle correspond à la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.

Faîtage	Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue. Le niveau de faîtage est considéré comme celui de l'arête supérieure du toit s'il est concerné ou celui du point le plus haut du bâti en objet (cf. définition « acrotère »).
Fenêtre	Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture.
Front de rue	Façades faisant face à la voie dont le calcul de la hauteur maximale peut être différencié de celui de la hauteur absolue (cf. définition « hauteur de front de rue »).
G	
Gabarit enveloppe	Il désigne des volumes maximums constructibles Il détermine en particulier le volume bâti et les hauteurs à l'égout et au faîtage. Il se calcule au regard des façades avant et arrière.
H	
Hauteur	La hauteur à l'égout du toit est une mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade, où se situe généralement la gouttière.
Habitat individuel	En vertu du code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière.
Habitat collectif	Il est défini par opposition à l'individuel.
Hauteur plafond	Elle est définie comme la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel avant travaux, exception faite des acrotères ainsi que des ouvrages de superstructure de faible emprise (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, tours de refroidissement, sorties d'escaliers d'accès en terrasse,...).
hébergement hôtelier	Construction destinée à de l'hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...) et gérés par du personnel propre à l'établissement.
I	
Imperméabilisation des sols	Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment,...).

Ilot	Il désigne une partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.
Infrastructure	Parties inférieures d'une construction, les infrastructures désignent également des ouvrages et des équipements techniques. Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité d'un système de transport.
Immeubles collectifs	Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue.
Individuel groupé	L'individuel groupé comporte plusieurs logements individuels dans un même permis de construire. Les logements « en bande » (maisons individuelles jumelées ou accolées disposant chacune d'une entrée particulière et ne comportant qu'un seul logement) constituent un cas particulier de l'individuel groupé.
Installation classée	La définition d'une ICPE est donnée par le Livre V, Titre I, art. L 511-1 du Code de l'environnement (ancienne loi du 19 juillet 1976). Une installation classée pour la protection de l'environnement est une installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement.
J	
Jour de souffrance	Il désigne le percement à châssis fixe, dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le code civil en régleme nte strictement la position et la dimension, en ses articles 675 et suivants.
L	
Liaison douce	Voie de communication dédiée aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pieds.
Largeur	Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal de la construction.
Largeur de façade	C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.
Largeur de l'emprise des voies (L)	Elle se situe entre les limites de propriétés donnant sur une voie. Elle comprend donc la chaussée, les trottoirs et les bas-côtés.
Limite séparative	Limite séparant deux unités foncières distinctes. Les limites séparatives sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain, qui peuvent séparer deux parcelles en intérieur d'îlot, mais qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
Logement	On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées à l'habitation et de pièces de services (cuisines, salles d'eau,...). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Lucarne	Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et de l'air aux locaux sous combles.
Logement locatif social	Sont considérés comme tels les logements portés par un opérateur habilité public ou privé. Ils se différencient par leur mode de financement: -Les logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sont des logements destinés aux personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement, -Les logements PLUS (prêt locatif à usage social) correspondent aux logements classiques, -Les logements PLS (prêt locatif social) sont des logements de type intermédiaire.
Lotissement	Il désigne la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.
M	
Marge de recul	Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction ni en élévation (hors saillie) ni en sous-sol. Prescription reportée sur les documents graphiques du présent règlement PLU, la marge de recul impose un retrait à l'implantation d'une construction vis-à-vis de la voie de communication. Elle est justifiée au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de qualité architecturale et de paysages.
Marge d'isolement	Elle constitue la distance séparant toute construction des limites séparatives.
Matériaux	Dans la mesure du possible, les constructions emploieront des matériaux en harmonie avec ceux des édifices environnants. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton, ...) seront obligatoirement enduits. La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents et des marquises.
Mitoyenneté	Désigne un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun.
Mur aveugle	Mur sans ouverture.
Mitage	Dispersion de constructions réalisées en milieu non urbanisé avant l'application des règles locales d'urbanisme.

Mur pignon	Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.
Nivellement Général de la France (NGF)	Réseau officiel de repères physiques implantés sur le territoire servant de référence aux mesures altimétriques.
O	
Opération d'ensemble	Projet réalisé dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé portant sur tout ou partie d'un îlot urbain.
Opération groupée	Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, ce dispositif sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.
Oriel	Ouvrage vitré en surplomb sur façade formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.
P	
PADD	A travers la réalisation d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit le projet porté par la commune pour l'ensemble de son territoire à un horizon de 10 ans.
Pan coupé	Lorsqu'ils se situent sur l'alignement et à l'angle de deux voies les bâtiments ou clôtures doivent généralement être tronqués selon les modalités définies sur le croquis ci-après.
Pièce principale	Désigne une pièce dans laquelle, dans le cas d'habitat, séjournent ou dorment les personnes occupantes (chambre, salle de séjour, cuisine de plus de 12 m ² ou comportant une porte ou une porte fenêtre accédant à l'extérieur). Sont aussi considérées comme pièces principales, les pièces affectées au travail des personnes : local de bureaux, atelier, buanderie,...
Permis de construire	Document requis pour toute construction neuve ou agrandissement de plus de 20 m ² de surface hors œuvre brute ou pour des travaux entraînant un changement d'affectation des locaux (voir articles L 421-1 et suivants et articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).
Pleine terre	Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 m.
Propriété	Elle désigne une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.
Pièce secondaire	Désigne une pièce dans laquelle ne séjournent pas, ne dorment pas ou ne travaillent pas habituellement les personnes occupantes (couloir, escalier, WC, salle de bains, garage, hall, entrée, cave, chaufferie,...).
Place de stationnement	Les surfaces réservées au stationnement, prévues en article 12 du présent règlement PLU. La superficie moyenne nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger, y compris les dégagements, est de l'ordre de 25 m ² .

Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)	Le PPRN relève de la responsabilité de l'État. Son objet est de cartographier les zones soumises aux risques naturels et d'y définir les contraintes d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il permet également de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers et les collectivités territoriales.
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)	Il constitue un plan dont les règles se substituent à celles du PLU. Ce plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, la modification ou l'altération sont interdites, ainsi que les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée.
Pôle multimodal	Regroupement et organisation en un même lieu de tout ou partie de l'ensemble des modes de transport.
Prospect	Il est défini par l'expression du rapport entre deux variables : <ul style="list-style-type: none"> ▪ - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la limite parcellaire ou de l'alignement opposé de la voie ou emprise publique pour le calcul de la hauteur relative. ▪ - la différence d'altitude entre ces deux points.
R	
Réhabilitation	Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien ou à changer sa destination.
Règle d'implantation	D1 : représente la marge horizontale de recul, l'alignement à respecter vis-à-vis de la limite riveraine de la voie ou de l'emprise publique. La distance D1 est en article 6 du règlement de zone. D2 : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites de propriété aboutissant aux voies et emprises publiques. La distance D2 est fixée en article 7.
Rétention	Action visant à recueillir et stocker les eaux de ruissellement durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval.
Résidence de tourisme	Equipement régi par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30/01/1978 relatif aux règles de construction spécifiques à l'habitat de loisirs et de gestion collective.
S	
Shed	Anglicisme désignant une toiture en dents de scie composée d'un versant vitré sur sa longueur couvrant en général un atelier industriel.

Sinistre	La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Elle désigne un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.
Superstructure	Correspond à l'ensemble des constructions situées au-dessus de terre et constituant l'ouvrage.
Servitude de passage	Le propriétaire dont les fonds de parcelle sont enclavés et ne présentent aucune issue suffisante sur la voie publique, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage pour assurer la desserte complète de ses fonds de parcelle. A la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (article 682 du code civil), cette servitude constitue un droit réel immobilier établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.
Servitude d'utilité publique (SUP)	Elle désigne une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, monument historique, cimetière, ligne électrique, onde radioélectrique,...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste des SUP figure en annexe du plan local d'urbanisme.
Sols naturel existant	Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.
Surélévation	La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.
Surface de plancher	La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON. Elle désigne la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
Surface hors œuvre brute (SHOB)	Désignait avant réforme la surface globale du bâtiment, obtenue en additionnant les surfaces globales de chaque niveau : planchers y compris balcon, toiture-terrace, loggia, épaisseur des murs et des cloisons. Ce calcul est ainsi défini par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme : « la SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher à chaque niveau de la construction ».
Surface hors œuvre nette (SHON)	Avant réforme, elle était égale à la SHOB après déduction des surfaces des sous-sols et combles non aménageables, terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, stationnement, ainsi que d'une superficie forfaitaire de 5% au titre de l'isolation thermique.
Sursis à statuer	Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation de travaux à réaliser. Cette décision concerne principalement: - des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,

	<ul style="list-style-type: none"> - des constructions susceptibles de compromettre les travaux publics dont la mise à l'étude a été prise en considération, - des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du plan local d'urbanisme.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.
Secteur	C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.
T	
Talutage	Travaux de terrassement permettant de créer une surface de terrain en pente.
Talweg	Ligne joignant les plus bas points des sections transversales successives d'une vallée.
Toiture terrasse	Toiture horizontale d'une construction, accessible ou non, dont la pente est inférieure à 10%. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.
Toiture	Désigne tout ce qui recouvre une construction.
U	
Unité foncière	Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.
V	
Voie publique ou privée	Elle constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Que ces voies soient de statut public ou privé, il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.
Voirie et Réseau Divers (V.R.D)	Cette expression désigne la voirie proprement dite, mais également les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électricité et d'éclairage public, de gaz et de téléphone.
Verticale à l'aplomb de la façade projetée	Correspond à la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le point le plus haut de la façade.
Z	
Zone non aedificandi	Cf. définition « marge de recul ».

Zonage	Prescription permettent de découper le territoire de la commune en zones spécifiques. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle et un règlement correspondant. Dans le cas de grandes parcelles les limites du zonage ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.
Zone	Désigne un ensemble de terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux même règles (ex. : U, UA, A, N,...).
Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)	Procédure d'urbanisme opérationnel initiée par une personne publique, la ZAC permet de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis (articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du code de l'urbanisme). Le dispositif ZAC a notamment vocation à favoriser la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service, d'installation d'équipements collectifs public et /ou privés.
Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D)	Elle désigne un secteur à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption. Au titre de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme, la ZAD doit répondre aux mêmes finalités que le droit de préemption urbain (cf. définition « DPU »).
Entrepôts	Locaux destinés au stockage et au reconditionnement de produits ou matériaux industriels, artisanaux ou commerciaux.