

**TITRE II – LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES
DISPOSITIONS DU REGLEMENT**

Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien et à l'usage d'un jardin ou d'un potager.

Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Acrotère

Saillie verticale en partie sommitale d'une façade, situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture et comportant un relevé d'étanchéité. Un acrotère peut être constitué de rebords ou de garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Sa hauteur est limitée à 40 cm s'il s'agit d'un simple rebord. Elle peut être portée à 70 cm si l'acrotère accompagne une toiture végétalisée, ou à 1,20 m si l'acrotère constitue un garde-corps, dans le cas d'une toiture-terrasse accessible.

Affouillements/excavations et exhaussements de sol

Les affouillements/excavations et exhaussements de sol concernent respectivement tous les travaux de déblai ou de remblai réalisés sur un terrain

Aire de retournement

L'aire de retournement est un espace dédié à la circulation générale permettant aux véhicules d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

Alignement des voies et emprises publiques

L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public.

- Alignement actuel : alignement lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie (Emplacement Réservé – ER)
- Alignement futur : alignement projeté lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie. Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques du PLU et il est repris dans la liste des Emplacements Réservés (Cf Tome 1 - Dossier principal - pièce n°4.3).

Annexe

Construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment principal régulièrement autorisé dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, local lié à une piscine, local technique, préau, abris ou garage pour véhicules / vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Pour être considérée comme telle, une annexe doit être située sur la même unité foncière que le bâtiment principal.

Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

Bâtiment

Sont considérés comme « bâtiment », dans le présent règlement, tout type de construction close et couverte destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles ou encore touristiques).

Changement de destination

Modification de l'utilisation des sols et/ou d'une construction existante entre les différentes catégories de destination établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification ou la modification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Construction

Le terme « construction » englobe tous les travaux, bâtiments, ouvrages et installations (à l'exclusion des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire ou de démolir), soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments, ainsi que leurs annexes, mêmes lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spas/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Construction existante légalement autorisée

Au sein du présent règlement, une construction existante est une construction légale car :

- soit régulièrement édifiée – après obtention d'une autorisation d'urbanisme
- soit réalisée avant l'instauration du régime des autorisations d'urbanisme, instauré par la loi du 15 juin 1943 relative à l'Urbanisme

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions

Il s'agit du rapport entre l'emprise au sol des constructions (*se référer à la définition « Emprise au sol des constructions »*) et la superficie du terrain support de celles-ci.

Les Coefficients d'Emprise au Sol (CES) maximum des constructions sont fixés à l'article 9 du règlement des différentes zones définies par le PLU.

Débroussaillage

On entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal, ainsi qu'en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.

Défrichement

Selon la définition donnée par l'article L.311-1 du Code Forestier, un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Desserte

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destination des constructions :

- Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les

résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

- Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).
- Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organisme publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux. Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination « bureau » car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.
- Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale. Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».
- Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerce et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :
 - les équipements d'infrastructure qui recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, voirie, assainissement, traitement des déchets...).
 - les équipements de superstructure qui recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général, tels que : équipements scolaires/universitaires, culturels, sanitaires, sociaux et hospitaliers, crèches et garderies, établissements sportifs à caractère non commercial, établissements pénitentiaires, lieux de culte, salles/parcs d'exposition, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs municipaux, communautaires, départementaux, régionaux et nationaux...

Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

- Exploitation agricole ou forestière : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

Egout du toit

Pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré comme la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.

Pour les toitures planes ou toitures-terrasses, l'égout du toit correspond au point bas de l'acrotère ou du garde-corps.

Encorbellement

Un ouvrage ou une construction est dit(e) en encorbellement lorsqu'il(elle) est réalisé(e) en saillie d'un plan vertical (mur, façade...) sans appui au sol.

Emplacement Réservé (ER)

Terrains, bâtis ou non, réservés à l'aménagement / à la création de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux équipements publics ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d du Code de l'Urbanisme).

Toute construction est interdite sur ces terrains.

Les ER sont figurés sur les documents graphiques du PLU et leur liste est dressée en pièce n°4.3 (cf Tome 1 - Dossier principal du PLU). Cette liste indique, pour chaque ER, sa destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises inférieurs à 2 m² sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le présent règlement, sont également exclus de l'emprise au sol des constructions : les bassins des piscines non couvertes, ainsi que les terrasses extérieures non couvertes de

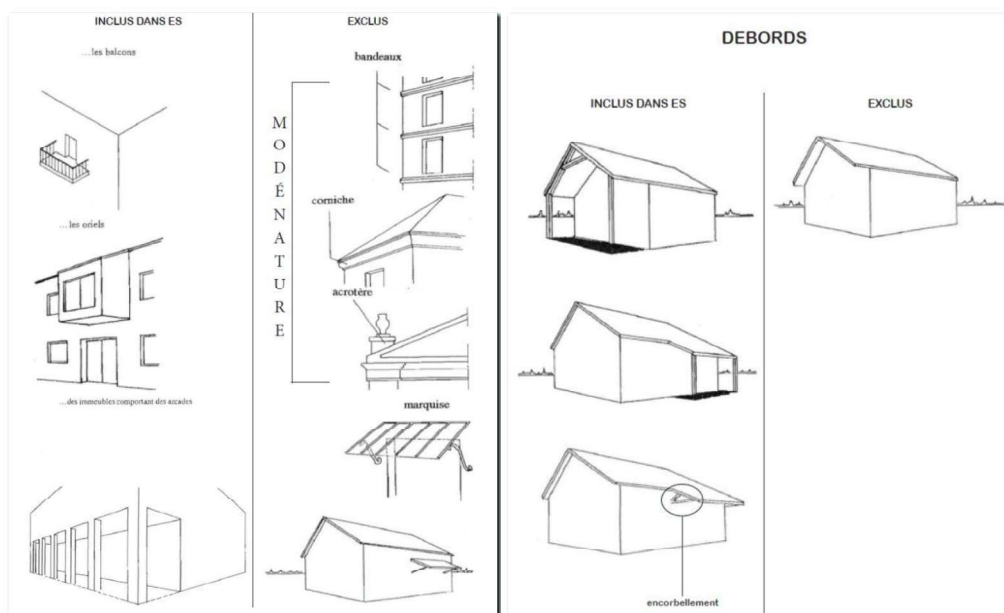
plain-pied réalisées au niveau du terrain naturel (ou dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 40 cm).

Au sein des zones identifiées au titre des risques Inondation et Ruissellement (*se référer à l'article 5 / paragraphe 2 des dispositions générales du présent règlement*), pour les constructions nécessitant une surélévation, les terrasses réalisées au niveau du premier plancher des constructions sont comptabilisées dans l'emprise au sol de celles-ci.

L'emprise au sol des constructions comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),
- les surfaces closes ou non, couvertes et soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : auvents, abris de voiture...), les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions.

Les croquis ci-dessous permettent d'identifier les débords et surplombs inclus dans l'emprise au sol des constructions, ainsi que ceux qui en sont, à l'inverse, exclus.



Emprise publique

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (exemple : les parkings de surface, les places et placettes...).

Espace Boisé Classé (EBC)

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseau de haies, ainsi qu'à des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

L'EBC est inconstructible, mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

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

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par les aires de stationnement ainsi que par les aménagements de voirie ou d'accès.

Espaces préservés à l'état naturel

Il s'agit des espaces naturellement végétalisés / boisés et non impactés/modifiés par un projet de travaux ou de construction.

Espaces verts de pleine terre végétalisés

Dans certaines zones du PLU, le présent règlement impose qu'un pourcentage minimum du terrain d'assiette d'une construction soit conservé en espace(s) vert(s) de pleine terre végétalisé(s). Ces derniers comprennent les espaces, parcs et jardins, non imperméabilisés et végétalisés/plantés, ainsi que les bassins de rétention, à condition qu'ils soient végétalisés/paysagers. Au sein de ces espaces, aucun sous-sol ne peut être réalisé.

Faîtage

Point le plus haut d'une toiture à pan(s) incliné(s) d'une construction.

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Conformément aux dispositions des articles L.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des Habitations Légères de Loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

Hauteur maximale des constructions

A - La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit, définie à l'article 10 de certaines zones du présent règlement, se mesure de la manière suivante :

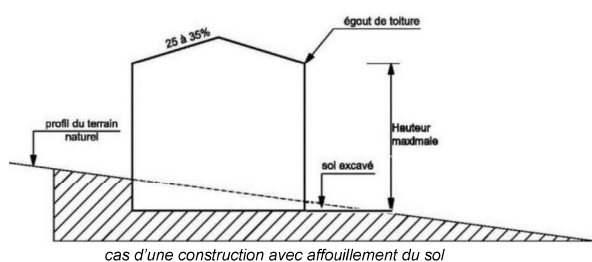
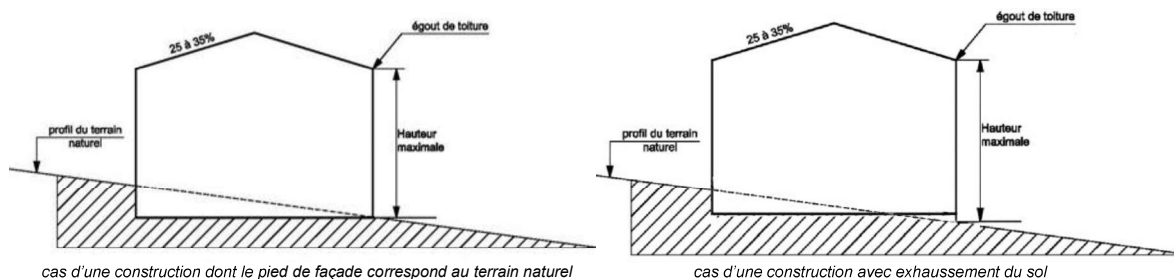
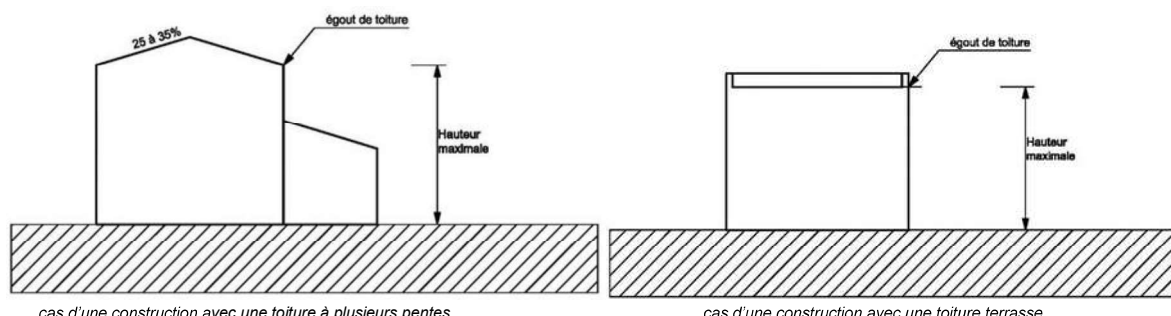
Cas d'une construction recouverte d'une toiture en pente : la hauteur maximale est la hauteur mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel (avant d'éventuels exhaussements du sol et après d'éventuels affouillements), jusqu'à l'égout du toit, ce dernier étant considéré comme la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.

Dans ce cas, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.

Cas d'une construction recouverte d'une toiture plane ou d'une toiture-terrasse : la hauteur maximale est la hauteur mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel (avant d'éventuels exhaussements du sol et après d'éventuels affouillements), jusqu'au point bas de l'acrotère.

Au-dessus du plafond de hauteur à l'égout du toit défini précédemment, seuls peuvent être édifiés, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 de la zone concernée :

- les toitures composées d'un (ou plusieurs) pan(s) incliné(s), s'appuyant sur l'égout de toiture. Dans ce cas :
 - le(s) pan(s) incliné(s) doivent présenter une pente comprise entre 25% et 35%.
 - la hauteur maximale de la construction mesurée au faîtière ne peut excéder la hauteur maximale définie à l'égout du toit augmentée de 3 mètres.
- les dispositifs et aménagements des toitures végétalisées, dans la limite d'une hauteur de 0,70 m.
- les acrotères liés et nécessaires aux toitures planes, toitures-terrasses ou toitures végétalisées
- les garde-corps des terrasses accessibles dans la limite d'une hauteur de 1,20 m.
- les éléments techniques, tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques,...), avec une hauteur en adéquation avec leurs nécessités techniques.



B- La hauteur maximale des constructions, définie à l'article 7 de certaines zones du présent règlement, est la hauteur mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel (avant d'éventuels exhaussements du sol et après d'éventuels affouillements), jusqu'au point le plus haut de la construction

Par ailleurs, pour l'application des dispositions des articles 7 et 10 des différentes zones du présent Règlement :

1 - Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale définie précédemment.

2 - Cas particulier des zones inondables (se référer à l'article 5 / paragraphe 2 des dispositions générales du présent règlement) : pour le calcul de la hauteur maximale des constructions, le niveau du premier plancher surélevé imposé (1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction en zone bleue foncé et 0,5 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction en zones bleu clair et vert hachuré) se substitue au niveau du terrain naturel.

Dans certaines zones du présent règlement, une hauteur maximale au faîtage peut également être établie.

Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne 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 et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Limites séparatives

- Limite latérale
Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou une emprise publique.

- Limite de fond de parcelle
Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Lorsque le règlement impose une distance minimale en fond de parcelle, cette distance doit être calculée par rapport à la limite de parcelle qui est située à l'opposé de la voie.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Logements Locatifs Sociaux (LLS)

Les Logements Locatifs Sociaux, retenus pour l'application du présent règlement (se référer à l'article 4 des présentes dispositions générales et à l'article 2 du règlement des zones concernées) sont ceux définis par l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, à savoir :

- les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

- les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

Mur de soutènement

Mur soutenant les terres par rapport au terrain naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est considéré comme une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées, à l'alignement des emprises publiques ou en limite séparative.

Opération d'ensemble

Lotissement ou construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement, permis d'aménager, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté...).

Piquetage

Un piquetage autour des piscines peut être matérialisé par des mâts ou perches, par exemple.

Dans les zones inondables ces repères, obligatoires, seront conçus pour être bien visibles et alerter les intéressés du danger potentiel induit à la présence de piscine(s).

Caractéristiques du balisage d'une piscine :



Piscine privée équipée d'une barrière de sécurité



Les piquets délimitent l'emprise au sol de la piscine lorsque le niveau de l'eau dépasse la barrière

Source : <http://www.vendee.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche07-Piscine-non-couverte.pdf>

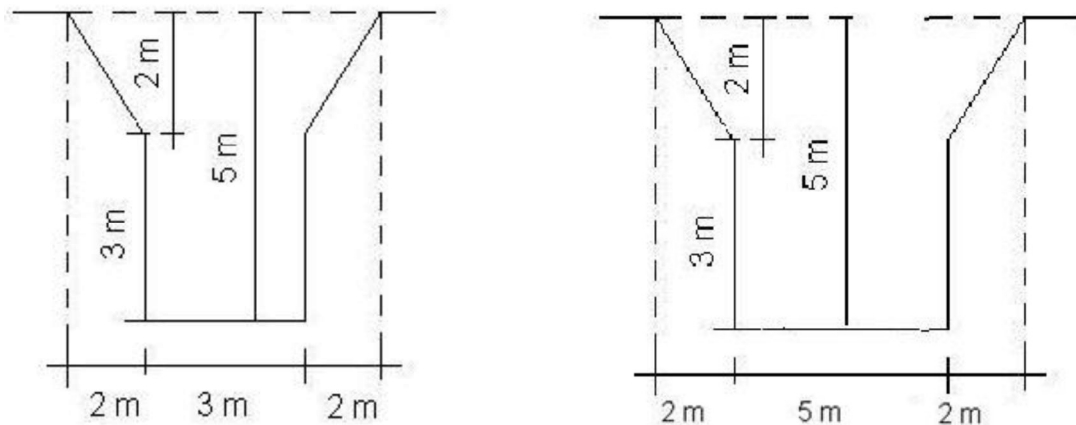
Place Privative Non Close (PPNC)

Une Place Privative Non Close (PPNC) désigne une aire de stationnement située sur l'unité foncière support d'une construction ou d'une installation, mais non clôturée.

Il est précisé que les PPNC à créer sont distinctes et s'ajoutent aux places de stationnement à créer liées aux constructions (*se référer à la définition « Stationnement »*)

1 PPNC / 1 place

2 PPNC / 2 places



Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- sous sa surface il ne comporte aucune construction, hormis le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il peut recevoir une végétation herbacée, arbustive ou arborée.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre sauf s'ils sont non imperméabilisés, végétalisés et aménagés sur des espaces de pleine terre (sans ouvrages ou constructions souterrain(ne)s)

Recul

On appelle recul, une zone inconstructible, dont la distance est mesurée horizontalement en tout point d'une construction, soit jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques, soit jusqu'à la limite séparative.

Réseau public de distribution d'eau potable

Le réseau public de distribution d'eau potable est le réseau d'eau potable géré par la commune ou son délégataire.

Résidences mobiles ou démontables

Sont regardés comme des résidences mobiles ou démontables les véhicules terrestres ou structures habitables destinés à une occupation permanente, temporaire ou saisonnière.

Ces résidences sont qualifiées de « mobiles » si elles 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.

L'installation des résidences mobiles ou démontables, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les résidences mobiles ou démontables peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif de ce type de résidences et de résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme).

Services publics

Activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique.

Stationnement

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement.

Sur chaque terrain, dans le cadre de tout projet de construction, ainsi qu'en cas de changement de destination d'une construction existante (pour le surplus de stationnement requis), des surfaces suffisantes doivent être réservées/aménagées en dehors des voies de circulation et des emprises publiques :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- pour les éventuelles rampes d'accès et aires de manœuvre nécessaires à l'usage des surfaces précédemment mentionnées, dans des conditions normales d'utilisation.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas, pour la quantité de places de stationnement à créer, à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur.

Les places de stationnement à créer :

- doivent être aménagées sur le terrain même de l'assiette du projet ou de la construction.
- seront, autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la(aux) construction(s). Dans certaines zones du PLU, un pourcentage minimum des places à créer est imposé dans ces caractéristiques.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu exceptionnellement quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- d'un contrat de concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération
- de l'acquisition de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation, répondant aux mêmes conditions

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou dans un parc de stationnement privé, au titre des dispositions du paragraphe précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation d'urbanisme.

Surface imperméabilisée

La surface imperméabilisée correspond à la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions ainsi que la superficie de tout élément empêchant l'infiltration de l'eau et générant de fait des ruissellements (dalle, terrasses sur dalle, piscines, voie d'accès en bitume ou béton,...)

Surface de plancher (SP)

La définition de la Surface de Plancher est fixée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

« 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 :

- 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 L. 231-1 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. »*

Terrain naturel

Il s'agit du niveau de sol existant préalablement à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant un terrain, avant la réalisation d'éventuels affouillements et exhaussements de sol.

Unité foncière ou tènement foncier

Une unité foncière est un 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, comme défini en Conseil d'Etat.

Voies

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des personnes, y compris, les trottoirs, pistes cyclables et fossés drainants qui les accompagnent, et desservant plusieurs propriétés.

Ainsi, sous le terme « voies » sont incluses :

- les voies privées : voies dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées et desservant plusieurs propriétés
- les voies publiques : voies nationales, départementales, communales, chemins ruraux reconnus appartenant au domaine privé de la commune (L.161-1 du Code Rural)

Voies ouvertes à la circulation générale :

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.