

# SOMMAIRE

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1	Champ d'application territorial du Plan
Article 2	Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
Article 3	Division du territoire en zones
Article 4	Adaptations mineures
Article 5	Objectifs du règlement
Article 6	Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones
Article 7	Prise en compte du bruit et isolation phonique
Article 8	Glossaire et définitions de base

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone Ur (secteurs résidentiels)
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone Um (secteurs urbains mixtes)
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone Uz (secteurs d'activités tertiaires et artisanales)
Chapitre 4	Dispositions applicables à la zone Urh (Romage)

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone AU
------------	---------------------------------------

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone A
------------	--------------------------------------

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone N (espaces de pleine nature)
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone Nu (espaces naturels urbains)

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de POISAT.

### Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

#### Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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. 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### Article R 111.15

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

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont répertoriées à l'annexe des documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

3°) Les textes réglementaires suivants :

- La loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 (article 1<sup>er</sup>)
- La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit, consolidée au 1 janvier 2002,
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages, consolidée au 21 septembre 2000,
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques modifiée par la loi 2003-707 du 01/08/2003, consolidée au 24 février 2004,
- La loi du 13 Décembre 2000 (Solidarité et Renouveau Urbains).
- La loi du 2 juillet 2003 (Urbanisme et Habitat), version consolidée au 16 juillet 2006,
- La loi sur la Politique de l'Energie n° 2005-781 du 13 juillet 2005, version consolidée au 1 janvier 2014,

- La loi portant Engagement National sur le Logement n° 2006-872 du 13 juillet 2006, version consolidée au 1 janvier 2014

- La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 20 février 2014

- La loi sur l'Eau du 30 décembre 2006, version consolidée au 14 juillet 2010

- L'article L111-3 du Code Rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

4°) Les risques naturels

Sans objet sur le territoire communal de Poisat

#### **Le Plan Local d'Urbanisme définit également :**

##### **- Les emplacements réservés :**

En application de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

##### **En contrepartie, et en application de l'article L123-17 du Code de l'urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

##### **- Les espaces boisés classés :**

En application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions fixées par l'article R.130-1 du code de l'urbanisme.

### **Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan par les indices suivants :

#### **Zones Urbaines (U)**

Les zones urbaines sont dites "zones U".

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones Ur : zones résidentielles

Zones Um : zones urbaines à aménager sur un principe de mixité services/ habitat/activités

Zones Uz : zones d'activités correspondant aux ZAC existantes de Champ Fila et Prémol

Zone Urh : zone de Romage

Zone Urc : zone du coteau

Ces zones font l'objet du chapitre du titre 2.

#### **Zones à urbaniser (AU)**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones font l'objet du chapitre du titre 3.

### **Zones agricoles (A)**

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Sont classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones font l'objet du chapitre du titre 4.

### **Zones naturelles et forestières (N)**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zones N : zones d'espaces naturels

Zones Nu : zones d'espaces naturels urbains dotés d'équipement public en bordure immédiate de la ville et formant un seuil avec les espaces naturels

Ces zones font l'objet du chapitre du titre 5.

### **Le Plan Local d'Urbanisme définit également :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe,

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme,

- les zones patrimoniales où tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral, identifiés par le plan local d'Urbanisme (en application du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme), doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

## **Article 4      ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cette possibilité concerne les articles 3 à 13 du règlement de zone.

## **Article 5      OBJECTIFS DU REGLEMENT**

Ce règlement, qui concerne tous les actes de construction et d'aménagement du territoire vise trois objectifs concernant :

### **L'espace public**

Il est important pour le bien commun que les constructions et les aménagements privés (bâtiments, clôtures, plantations) participent, par leur nature, leur implantation et leurs dispositions diverses, à déterminer l'espace public (rues, places, squares ...) en améliorant sa lisibilité et ses qualités spatiales.

### **Les espaces privatifs**

Il est important, pour la qualité de vie des usagers, de conforter l'intimité, les qualités et les capacités d'utilisations diversifiées des espaces privatifs afin qu'il puisse répondre à l'ensemble des besoins des usagers.

### **Le bâti**

Les constructions actuelles des zones urbaines sont multiples et très diversifiées, mais par leurs caractéristiques et leurs dimensions sont le plus souvent modestes.

Elles contribuent à donner à la ville une échelle humaine qui doit être préservée.

Il est important, pour la qualité et l'attractivité de la ville que les nouvelles constructions s'intègrent dans le cadre urbain en respectant ses caractéristiques, en améliorant si possible sa qualité ainsi que la jouissance et les usages divers des constructions voisines.

## **Article 6      RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article R 421.26 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir est exigé dans toutes les zones.

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

Sursis à statuer : en application de l'article L.111- 7 du code de l'urbanisme, Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du code de l'urbanisme et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

## **Article 7      PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE**

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral de classement du 5 mai 1999.

A ce titre sont concernées :

- la RD 269, classée en infrastructure bruyante de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit de 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- la RD 269 A, classée en infrastructure bruyante de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit de 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée
- 
- la RN 87 (Rocade Sud), classé en infrastructure bruyante de catégorie 1 et affectée par des zones de bruit de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée

## **Article 8 GLOSSAIRE ET DEFINITIONS DE BASE**

### **Affouillement et exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **Aires de stationnement**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **Aires de jeux et de sport**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs de stands de tir; de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### **Alignement**

L'alignement est la limite entre ce qui est ou ce qui sera l'emprise d'une voie et le fonds privé riverain. L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale).

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'état, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 du Code de la Voie de Routière).

### **Aménagement**

Tous travaux intérieurs (même créateur de surface hors oeuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de Jardin, bûchers, piscines ou garages etc...

### **Association foncière urbaine (AFU)**

Les AFU sont une variété d'associations syndicales des propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des AFU, notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les AFU peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **Changement de destination**

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable si elle rentre dans le cadre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme. Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (CES)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la projection verticale de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Dans le cas de partie en saillie ou encorbellement, le CES est supérieur à l'emprise constatée au rez de chaussée.

### **Constructions à usage d'activité économique**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des équipements et services publics.

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, sportifs, culturels ....) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires et complémentaires de l'exploitation :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel) et leurs annexes,
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation),
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes auberges,
- bâtiments liés à la vente de produits agricoles locaux.

### **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et d'abatage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abatage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et d'abatage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières,

### **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'Etat, "sont des défrichements, les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.



### **Emplacement réservé**

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'inscription d'un emplacement réservé permet d'éviter que des terrains privés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. Hormis le cas du permis précaire, l'existence d'un emplacement réservé (au profit d'une collectivité publique) permet à l'autorité compétente de refuser un permis de construire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de constructions. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve 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 du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

### **Emprise au sol**

Il s'agit de la surface de terrain occupée pour une construction.

### **Espaces boisés classés**

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 habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou sur élévation.

### **Faîtage**

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

### **Habitation de type individuelle**

Construction comportant moins de trois logements sans parties communes.

### **Habitation de type collectif**

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

### **Habitat intermédiaire**

Construction comportant plusieurs logements desservis chacun de façon autonome sans parties communes

### **Habitation légère de loisirs**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

**Impasse**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

**Marge de recul**

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue au dit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

**Lotissement (art. L 442-1 du Code de l'Urbanisme)**

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

En ce qui concerne les lotissements :

- conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présentée par les co-lotisseurs (art L442-10).
- conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc ..

**Piscine**

Une piscine est une construction, elle suit donc les règles édictées pour ces dernières.

**Prospect**

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (mesuré au nu extérieur des murs, dans les limites des dénivelés de toit et de balcons précisées aux articles 7 du présent règlement) par rapport à la voie ou aux limites séparatives.

**Reconstruction à l'identique (art. L 111-3)**

Pour un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, elle est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**Reconstruction d'un bâtiment dans son volume**

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de publication du PLU, c'est-à-dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

**Restauration (art. L111-3)**

La restauration d'un bâtiment est autorisée dès lors qu'il reste l'essentiel des murs porteurs et lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les caractéristiques principales de ce bâtiment.

**Rive basse de toiture**

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est-à-dire la ligne inférieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

**Surface de Plancher et emprise au sol**

Elles remplacent les notions de SHOB et de SHON (décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011)

**Surface minimum d'installation**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures praticables par les exploitants (Arrêté du 12 septembre 1986).

**Tènement**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales le constituant.

**Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

**Voirie**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

**ZAC**

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service, d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.