

Commune de CHARNAY



Modification n°1

Plan Local d'Urbanisme PLU

4 – Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 Septembre 2009

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 20 Juin 2011

Modification n°1 du PLU approuvée le 9 Janvier 2017

Vu pour rester annexée à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 Janvier 2017

Réf : 43003

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres suivants sont :
 - La zone Um,
 - La zone U et son secteur Uho,
 - La zone Uha.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales de petite taille.

Elle regroupe les parties anciennes du village.

Elle est composée par les immeubles les plus anciens du bourg, ayant un fort caractère patrimonial.

Homogène par le type de construction* et du bâti, par la nature des traitements architecturaux, cette zone caractérise une identité urbaine forte.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation,
- Les constructions* à usage agricole,
- Les constructions* à usage industriel,
- Les exhaussements* et affouillements* du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et ouvrages admis dans la zone,
- Les entrepôts,
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés,
- L'aménagement* de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les dépôts de véhicules*,

- Les parcs d'attractions* ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.
- Le changement de destination des locaux commerciaux et de services situés en rez-de-chaussée des bâtiments repérés spécifiquement sur le plan de zonage.

ARTICLE Um 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

➤ **Les constructions* à usage :**

- d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- de commerces dans la limite de 250 m² de surface de plancher*,
- d'activités artisanales dans la limite de 100 m² de d'emprise au sol,
- de bureaux et de services, dans la limite de 250 m² de surface de plancher*,
- d'annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation* existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol. Le nombre des constructions à usage d'annexes est limité à 2. Les piscines ne sont concernées ni par cette limite ni par ce nombre.

➤ **Les travaux suivants, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone :**

- l'aménagement* des constructions* existantes,
- l'extension* des constructions* existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher* existante.

L'aménagement* et l'extension* des constructions* doivent s'inscrire uniquement :

- Dans le cadre d'un projet participant au respect et à la mise en valeur du site,
- Dans le cadre de travaux de restauration.

➤ **Les installations et travaux divers* suivants :**

- les affouillements* et exhaussements* de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions* ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics* ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Um 3 - ACCES ET VOIRIE*

ACCES :

a) L'accès* des constructions* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE* :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions*, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Um 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées :

- Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- En application de l'article L1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront soit être absorbées en totalité sur le terrain, soit être dirigées vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers feront l'objet, dans les secteurs couverts par le périmètre inscrit autour des monuments historiques, d'une autorisation après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

ARTICLE Um 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Um 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

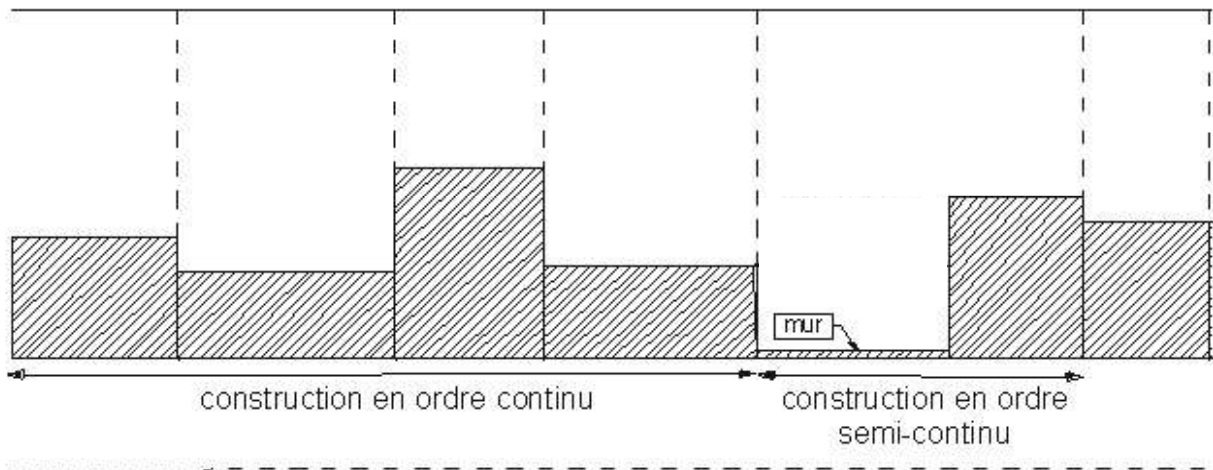
- Les constructions* devront être implantées à l'alignement* des voies publiques existantes ou à créer.

L'implantation des constructions et installations à usage d'équipement collectif et/ou nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Um 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les parcelles devront obligatoirement présenter une continuité bâtie d'une limite séparative à l'autre, soit par la construction elle-même, soit (dans le cas d'une construction mitoyenne d'un seul côté) par un élément construit qui se trouvera à l'alignement* (mur, mur bahut, etc.).
- La distance de la façade arrière par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

Constructions à l'alignement en ordre continu ou semi-continu



ARTICLE Um 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux bâtiments doit être égale à au moins 4 mètres.

ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL*

- Non réglementé

ARTICLE Um 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs* des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue.

La hauteur des constructions* sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble adjacent le plus bas, et sans pouvoir dépasser une hauteur de 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif.
- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE Um 11 – ASPECT EXTERIEUR

Voir document spécifique

ARTICLE Um 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès* soient conformes aux dispositions de l'Article Um.3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès* et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions* sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions* à usage d'habitation* :

- 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions* et installations à usage hôtelier, de restauration, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel 1 place par 50 m² de surface de plancher*.
- Appelées à recevoir du public 1 place par 25 m² de surface de plancher*.
- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration, cafés, bars .. 1 place par 20 m² de surfaces de plancher* cumulées

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ARTICLE Um 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- 10 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts composés par au moins la moitié de plantations d'arbres de haute tige ou d'arbustes.

- Les espaces boisés classés*, figurés au plan sous un quadrillage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'un espace boisé classé* s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.
- Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés* qui sont cependant porteurs de COS* transférable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

ARTICLE Um 15 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Um 16 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations (par exemple de type fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS*

Les constructions* dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, selon les prescriptions suivantes:

Implantation :

- Les volumes des constructions* doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- Les volumes des constructions* doivent être parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Mouvements de sol et talus (voir en annexe illustrations fiche conseil SDAP «Terrains en pente ») :



- les affouillements* et exhaussements* de sol devront se faire au plus près de la topographie naturelle du terrain*, et ne devront en aucun cas dépasser 120 cm de hauteur*.



- les taupinières (talus de terre rapportée faisant office de socle à la construction) sont interdites.

Éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et respecter le nuancier établi par la commune (autorisation des teintes en équivalence).

Dispositions relatives aux façades commerciales :

Les façades commerciales doivent présenter des lignes simples, ne pas utiliser de nombreux matériaux différents, et mettre en valeur les éléments de construction anciens mis au jour à l'occasion des aménagements*.

Les façades commerciales doivent respecter les niveaux de l'immeuble.

Couvertures (voir en annexe illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône) :

En cas de faîtage, les lignes principales de faîtage doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Les couvertures de couleur « panachée » sont interdites.

En cas de réhabilitation ou aménagement* de bâtiment, la transformation du sens de faîtage est interdite.

Les toitures devront avoir 2, 3 ou 4 pans. Dans le cas des toitures à 4 pans, le faîtage ou la ligne de faîtage doit avoir une longueur au moins égale à 1/3 de la longueur du corps principal (ou du mur supportant la gouttière). Seules les constructions* comportant un étage au moins (au dessus du rez-de-chaussée) peuvent avoir une toiture à 4 pans.

Clôtures*:

Les clôtures* doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Elles doivent être construites à l'alignement*.

La hauteur* des clôtures* devra se situer entre 1,60 m et 1,80 m, les murs pleins ne pouvant dépasser 1,60 m de hauteur.

Cependant, cette règle de hauteur* ne s'applique pas lorsque les clôtures* existantes des propriétés voisines sont à une hauteur* supérieure ou inférieure.

Les clôtures* en haies vives sont préconisées. Elles pourront être composées soit :

- de végétation uniquement,
- d'un grillage doublé de végétation,
- d'un grillage sur muret d'une hauteur maximum de 0,50 m, doublé de végétation.

Elles seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux.

Les haies de persistants taillées en table sont interdites.

Les clôtures de type panneaux pleins (bois, composite, etc..) les clôtures opacifiées par toile, film, canisse ou assimilé ne sont pas autorisées.

Piscines :

La couleur bleue pour les bassins est proscrite (liner, coques, carrelage...).

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS* NEUVES DE CONCEPTION TRADITIONNELLE

Éléments de surface :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Tous les tons utilisés en façades devront respecter le nuancier établi par la commune (autorisation des teintes en équivalence).

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

Éléments techniques :

Les antennes paraboliques, les capteurs solaires et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.

De manière générale, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Toitures (voir en annexe : illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône) :

Les toitures terrasses sont interdites en dehors des zones Uha et Uho.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction principale.

L'inclinaison des différents pans de toiture doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan. Elle sera comprise entre 30% et 50%.

Zones Uha : Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur superficie cumulée ne dépasse pas 20 % de la superficie totale, calculée au sol, de la construction.

▪ Débords :

Les débords de toitures doivent être d'au moins 50 cm en façade et en pignon.

Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade.

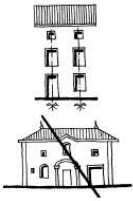
▪ Type de couverture:

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses **ou romanes** de couleur rouge ou rouge nuancé.

Dans tous les cas, les tuiles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

La sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Ouvertures :



Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Volets :

Les volets devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS* NEUVES DE CONCEPTION CONTEMPORAINE

Les constructions* de conception contemporaine devront s'intégrer au contexte paysager naturel et bâti du site d'accueil.

Éléments de surface :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

Éléments techniques :

Les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment.

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REHABILITATIONS DU BATI EXISTANT

Ce chapitre ne concerne pas les zones 2AUsp, 1AU et 2AU, Uho.

Éléments de surface :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les murs extérieurs devront respecter l'harmonie, l'esthétisme et l'identité de la région des « Pierres Dorées ».

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

En cas de ravalement de façade, les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou traités avec un joint « à pierres vues » recouvrant partiellement la pierre.

Les murs en pierre sèche ne devront pas être enduits.

Les menuiseries devront présenter les mêmes caractéristiques que celles du bâti initial (dessin, profilé, matériau, couleur). Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtres, jambages, ne pourront être remis en place qu'en respectant les détails de mouluration, la qualité du matériau et son traitement.

Les encadrements de fenêtres devront être laissés apparents et être constitués du même matériau que les encadrements existants.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

Éléments techniques :

Les antennes paraboliques, *les capteurs solaires* et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.

Toitures (voir en annexe illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône) :

Les toitures terrasses sont interdites.

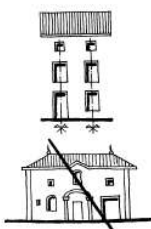
Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction principale.

- Débords : les débords existants doivent être respectés.

- Type de couverture : les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses **ou romanes** de couleur rouge ou rouge nuancé. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

En cas de restauration, extension, ou rénovation totale, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne. Les tuiles préexistantes ne pourront être remplacées que par des tuiles de même nature.

Ouvertures (voir en annexe : illustrations fiche conseil SDAP « la fenêtre dans le bâti ancien ») :



Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Lorsque des bâtiments changent de destination la création d'ouvertures respectant l'harmonie, la typicité et l'esprit d'origine du bâtiment est autorisée.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur* sauf pour les ouvertures donnant accès* à un garage ou à une remise.

Volets :

Les volets devront être de même nature et de même construction que les volets existants. Ils devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.

Les volets en écharpe oblique (en forme de « Z ») sont interdits.

Clôtures* : Les murs de clôture existants, lorsqu'ils doivent être reconstruits, le seront à la même hauteur* qu'initialement.

V - NUANCIER

Le principe retenu est celui de la définition d'une gamme unique qui s'applique tant au bâti du Centre Bourg qu'au bâti des hameaux, afin d'estomper les paysages de l'étalement urbain et d'homogénéiser la teinte générale de la commune.

Les enduits :

PAREX	WEBER E BROUTIN	SAINT ASTIER*
O.40 BEIGE ROSE PALE T.90 TERRE ROSE J.10 JAUNE ORANGE O.70 OCRE CLAIR T.70 TERRE BEIGE	007 OCRE ORANGE 049 OCRE ROUGE 081 ORANGE FONCE 215 OCRE ROMPU	042 066

* Dans la mesure du possible, lors de la réfection des façades des bâtiments anciens, les enduits traditionnels à la chaux devront être privilégiés.

Les références des teintes sont issues des nuancier Parex, Weber et Broutin et Saint Astier. Toute autre couleur similaire (sur présentation d'un échantillon), issue du nuancier d'un autre fabricant sera acceptée.

Les menuiseries** :

BLANCS BEIGE	GRIS	MARRON	ROUGE	VERT
7033 Blanc Praloup	5886 Gris Caspienne 8183 Gris Platine 8147 Gris Lemman 8144 Gris Anthracite 8149 Gris Lepus	7830 Brun Mâconnais 7831 Brun Nord 7821 Rouge Bayonne 7837 Gold Bretagne	7809 Rouge Vinsobres 7807 Rouge Morgon 7820 Rouge Romagne 7816 Rouge St Estèphe 7822 Rouge Baïgorry	7603 Vert Bilimbi 7544 Vert Avocat 7610 Vert Luzerne 5602 Vert Ronce

(NB : Les systèmes d'attache des volets devront être peints de la même couleur que les volets)

Les ferronneries et serrureries** :

BLANCS BEIGE	GRIS	MARRON	ROUGE	VERT
7033 Blanc Praloup	8183 Gris Platine 8144 Gris Anthracite	7831 Brun Nord 7837 Gold Bretagne	7809 Rouge Vinsobres	7602 Vert Télemark 7610 Vert Luzerne 7991 Vert Cumin
NOIR	8149 Gris Lepus			
Noir				

** Les références des teintes sont issues du nuancier Chromatic de la Seigneurie. Toute autre couleur similaire, issue du nuancier d'un autre fabricant sera acceptée.

Les toitures :

Lors de la réfection des toitures anciennes, dans le périmètre ABF, les toits devront être refaits, de manière générale, en tuiles creuses mécaniques de couleur rouge ou rouge vieilli, avec des tuiles de réemploi en chapeau. Toutefois, après avis des ABF, un autre type de toiture pourra être autorisé si le bâtiment, de par son époque ou la forme de son toit, nécessite un autre traitement.

Lors de la construction de maisons neuves traditionnelles, la tuile mécanique de type « Oméga 10 ou Oméga 13 » devra être utilisée.

Lors de la construction de tout bâtiment d'architecture contemporaine, une étude de la toiture sera menée en collaboration avec le CAUE et/ou les ABF si la construction envisagée se trouve dans le périmètre classé.

DEFINITIONS

ACCES : L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang).

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 SPORTS :

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 karting 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 :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement* actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement* futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains* contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

AMENAGEMENT :

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

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement*, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.) :

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

CARAVANE :

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la

définition relative au stationnement des caravanes* et la notion de garage collectif de caravanes* introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules*).

CHANGEMENT D'AFFECTION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

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.

CLOTURE :

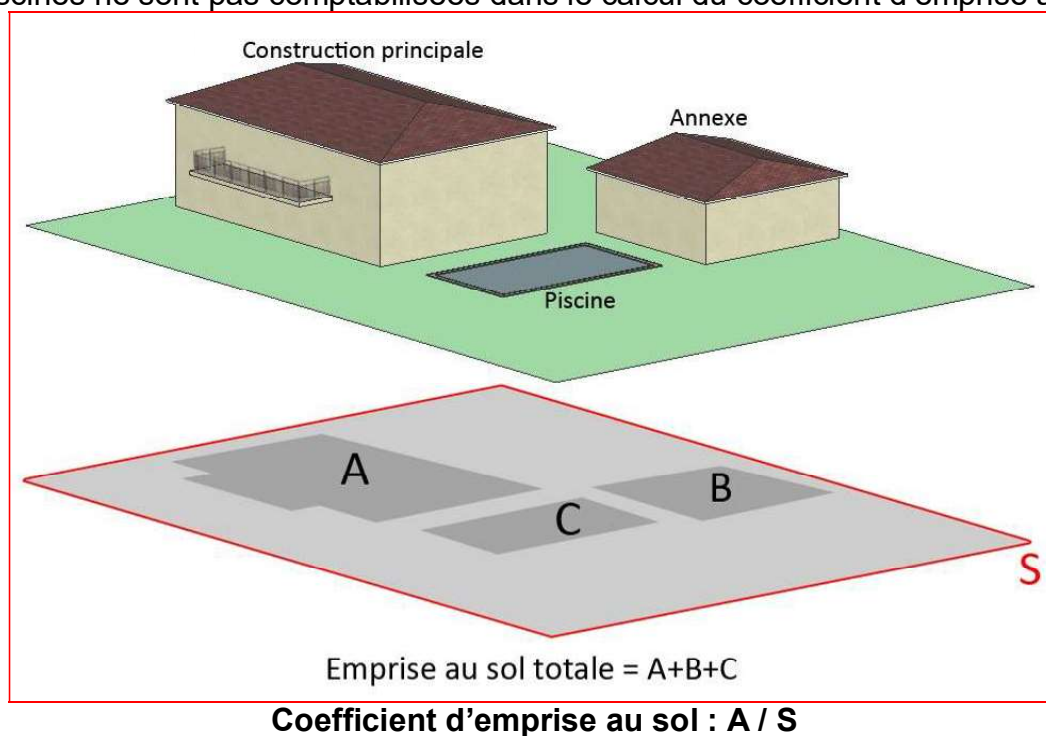
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol* à la surface du terrain prise pour référence.

Concernant l'habitat, les annexes ne sont pas intégrées au calcul du coefficient d'emprise au sol dans la mesure où leur emprise au sol est réglementée et limitée par l'article 2.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.



CONSTRUCTION

Une construction est le fait d'assembler différents éléments d'un édifice en utilisant des matériaux et des techniques appropriées. Une construction peut être constitutive ou non de surface de plancher.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher* au sens de l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions* et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONSTRUCTIONS* A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher*, 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.

CONTIGUITE

Etat de deux choses qui se touchent.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes*, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement* et ne comportant pas de constructions* ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes*, de véhicules ou de bateaux.

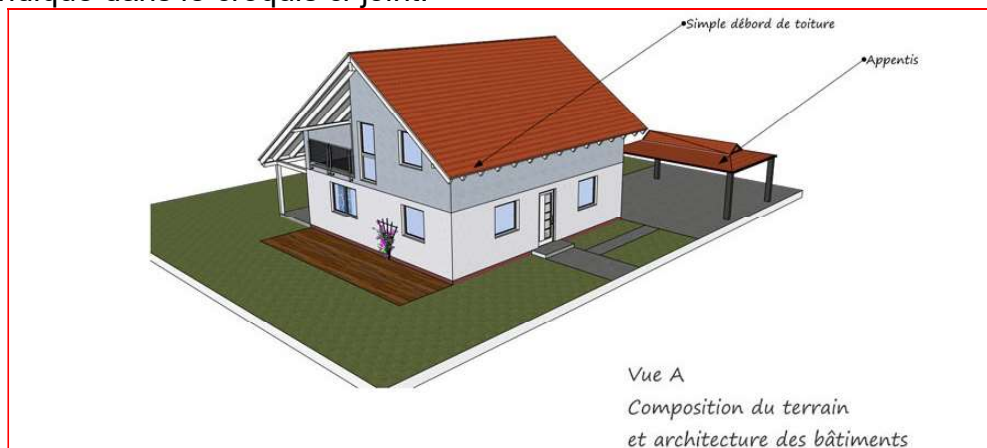
Ex.: Garages collectifs de caravanes*.

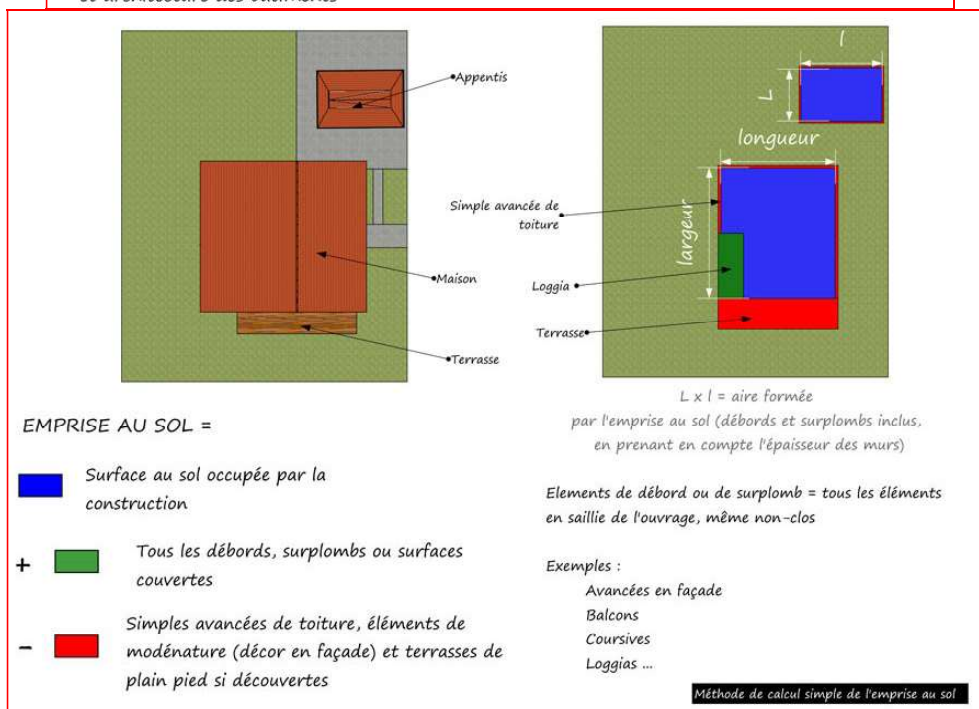
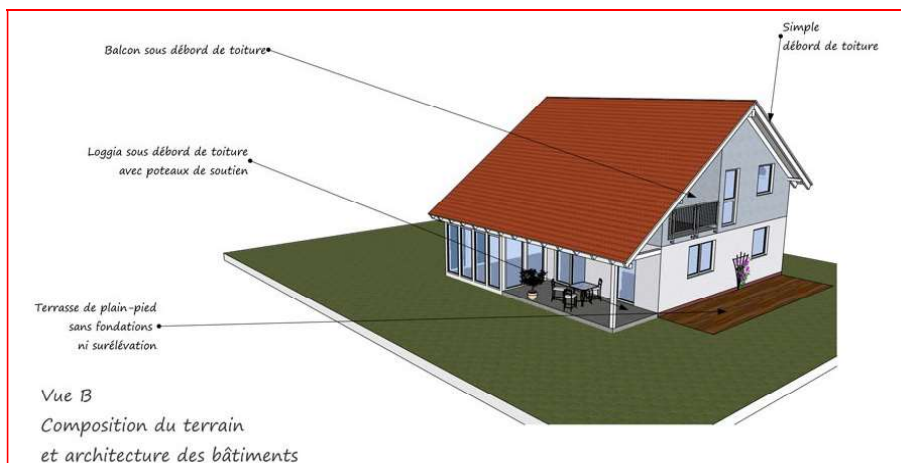
L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement*, même sommaire (accès*, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus comme indiqué dans le croquis ci-joint.





ESPACE BOISE CLASSE : Art. L130-1 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.

EMPLACEMENT RESERVE :

Voir annexe

ESPACE LIBRE

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions* en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions* sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

1 - L'exploitation agricole* est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation*.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole* sont :

- les bâtiments d'exploitation,

- les bâtiments d'habitation* dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION :

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

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION:

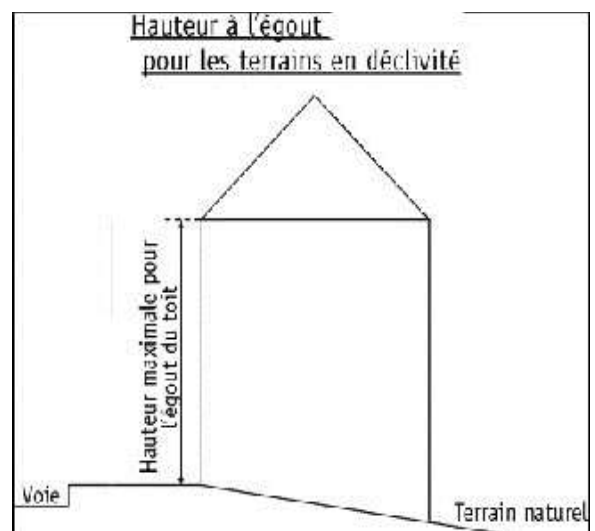
Construction comportant un ou plusieurs logements* desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-31 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR :

La hauteur se mesure à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles. Dans le cas d'un terrain en dénivelé, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Dans le cas d'une voie en dénivelé, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction. La façade



de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Cela génère un gabarit de constructibilité maximale.

IMPASSE :

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :
(soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS : Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions* et les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements* de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOGEMENT :

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès* séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

LOTISSEMENT : Art. R 442-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES 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 des 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.

PARCS D'ATTRACTION : Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions* ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

RECIPROCITE

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires (règlements sanitaires départementaux (RSD) ou réglementation sur les installations classées (ICPE)) 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.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

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

SMI :

La Surface Minimum d'Installation est définie par l'article L312-6 du Code Rural.

SOUS-SOL :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

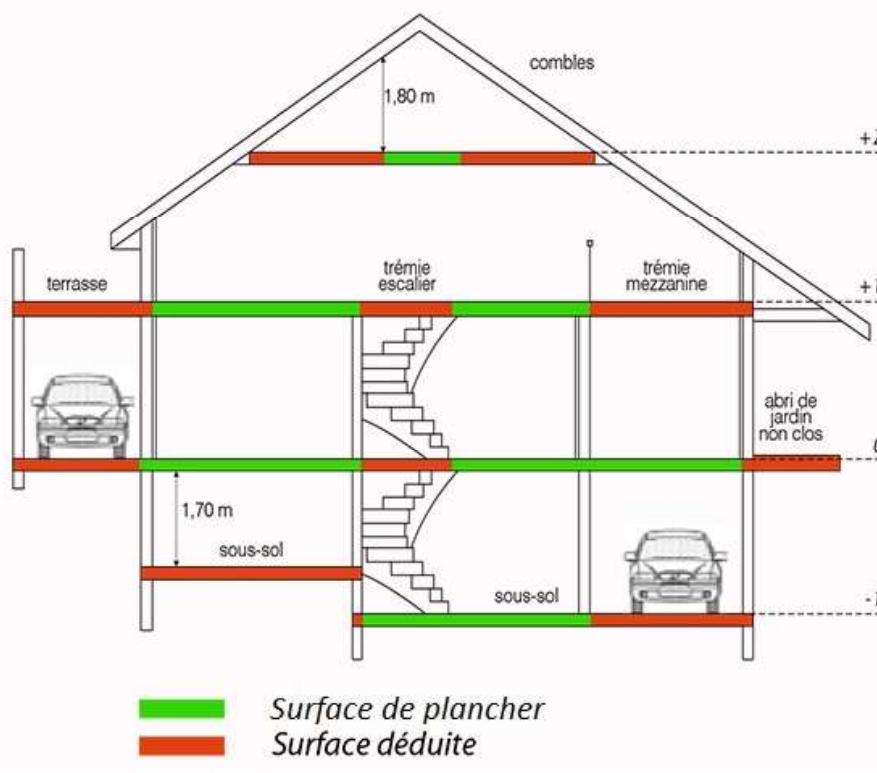
Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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.



TENEMENT :

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

TERRAIN

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé* ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

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 vingt campeurs sous tentes, soit plus de six 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 des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

Z.A.C. :

Les Zones d'Aménagement* Concerté ont pour objet l'aménagement* et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- 1/ de constructions* à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- 2/ d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.