



## Plan Local d'Urbanisme - Commune de Faux-Vésigneul

3a

# Règlement littéral

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal de la  
commune de **Faux-Vésigneul**  
en date du **14/12/2011**  
approuvant la révision du PLU.

le Maire,  
Gisèle GREZ :



# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1: DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>Partie 2 : dispositions relatives aux zones urbaines .....</b>	<b>9</b>
<i>ZONE UD</i> .....	11
SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol.....	11
SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol.....	13
<b>Partie 3 : dispositions relatives aux zones à urbaniser .....</b>	<b>21</b>
<b>Partie 4 : dispositions relatives aux zones agricoles .....</b>	<b>23</b>
<i>ZONE A</i> .....	25
4.1. SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol.....	25
4.2. SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol.....	26
<b>Partie 5 : dispositions relatives aux zones naturelles et forestières .....</b>	<b>31</b>
<i>ZONE N</i> .....	33
5.1. SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol.....	33
5.2. SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol.....	34
<b>Partie 6 : lexique informatif .....</b>	<b>41</b>

# PARTIE 1: DISPOSITIONS GENERALES

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110).

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL**

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de **Faux-Vésigneul** délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

#### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

**1) Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir à partir du 1er juillet 2007:**

- l'article R. 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
- l'article R. 111-15 relatif à l'environnement ;
- l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

**2) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :**

- l'article L. 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village ;
- l'article L. 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
- l'article L. 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments...

**3) Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 du Code de l'urbanisme.**

**4) Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.**

"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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

**5) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol** telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**6) Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :**

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

### **7) Les dispositions de l'article L.123-1-1**

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme qui définit notamment que « si une partie d'un terrain détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».

### **8) Règles spécifiques aux lotissements et terrains destinés à être divisés.**

En application de l'article R. 123-10-1, la commune a décidé d'appliquer la règle spécifique définie à la fin du dit article. En conséquence, dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### **9) Les dispositions en matière d'archéologie :**

- le livre V du code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive,
- la loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 – 322.2 du nouveau code pénal) relative à la prévention des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- la Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et non décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.
- L'article R.111 3-2 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS DIVERSES**

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables sont soumis aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**En application de l'article R 421-12 alinéa d du code de l'urbanisme, et par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2010 les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

## **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

### **1) Les zones urbaines dites "zones U"**

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

Les zones urbaines comprennent :

- la zone UD correspondant au village
- un secteur UD(c) où les sous-sols (semi-)enterrés sont interdits

### **2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

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

Les zones à urbaniser sont différenciées selon les capacités des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie.

Il n'y a pas de zones AU dans le PLU.

### **3) Les zones agricoles dites "zones A"**

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

### **4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière, les espaces 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.

Les zones naturelles du PLU comprennent :

- un secteur N(h) comprenant de l'habitat isolé,
- un secteur N(j) correspondant aux jardins situés à l'arrière des habitations ou des arrières cours d'exploitations agricoles,
- un secteur N(x) lié au dépôt de stockage des hydrocarbures.

### **5) Peuvent se superposer à ces différentes zones :**

- des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation ;
- des éléments de patrimoine paysager protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme dans lesquels le permis de démolir est obligatoire ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-8° du Code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

## **ARTICLE 5 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT**

Le P.L.U. peut comporter en outre des orientations particulières d'aménagement avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Cependant, le PLU de Faux-Vésigneul n'en comporte pas puisqu'il n'y a pas de zone AU.

## **ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES**

**1) Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.**

### **2) Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :**

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**3) Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.**

**Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.**

## Partie 2 : dispositions relatives aux zones urbaines

---

# ZONE UD

---

La zone combine des constructions anciennes (anciennes fermes dont certaines sont encore en activité) ainsi que du pavillonnaire individuel, des équipements et des activités économiques, y compris agricoles. C'est une zone dont il convient de conserver la mixité.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

## SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

### ARTICLE UD-1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour la zone UD et le secteur UD(c) :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les constructions et activités à usage industriel,
- Les silos agricoles destinés au stockage collectif,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping,
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de métal, de déchets, de véhicules hors d'usage,
- Les carrières,
- La création d'antennes et de pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol, sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...),
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.

Pour le seul secteur UD(s) :

- Les constructions à usage d'habitation sauf visées à l'article 2,
- Les constructions et activités à usage de commerces, de services,
- Les constructions et activités à usage artisanal,
- Les parcs d'attraction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage,
- Les carrières,

- Les exhaussements et affouillements du sol,
- La création d'antennes et de pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol, sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...),
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.

## ARTICLE UD-2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Tout projet ayant pour l'assèchement, la mise à l'eau, l'imperméabilisation ou le remblai de des zones humides présentes dans la zone est soumis à autorisation ou déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du code de l'Environnement en application des articles L.214.1 à L214.6 de ce code.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

En outre, pour la seule zone UD et le secteur UD(c) seront autorisées les constructions et installations suivantes :

- les installations classées soumises à déclaration,
- les constructions à usage de bureau, commerce, de détail, de service,
- les constructions artisanales,
- les constructions agricoles,  
seront autorisées, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- les entrepôts et hangars de toute nature (création ou extension de l'existant) seront autorisés dans la limite de 600m<sup>2</sup> de SHON et à raison d'une construction par unité foncière.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, non conformes aux dispositions visées ci-dessus, est autorisée si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 4 ans maximum après le sinistre.

Ces constructions seront autorisées, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

En outre, dans le secteur UD(c), sont autorisées les constructions et installations visées ci-dessus à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sols (c'est-à-dire niveaux de plancher établis sous le niveau du sol naturel) enterrés (entièrement ou partiellement).

Pour le seul secteur UD(s) :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont accolées au bâtiment principal autorisé ou incluses dans le volume de ce bâtiment et qu'elles sont destinées au

logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone.

## SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UD-3

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

##### 1- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins de comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra avoir une largeur d'emprise minimale de 3,5m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### 2- Conditions de desserte des terrains par les voiries publiques ou privées.

Les voies nouvelles doivent avoir au minimum **9m** d'emprise (soit voirie + trottoir(s) + stationnement...) en double sens et 5m minimum en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse devront faire au moins **9m** de large et être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

### ARTICLE UD-4

#### RESEAUX

##### 1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Tout forage est interdit sans autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

##### 2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent recueillies et traitées séparément.

### **Eaux usées domestiques**

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra, conformément au SPANC, diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

### **Piscines**

La vidange des eaux de piscines devra faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de rejet dans le milieu naturel, une information pour avis du service police de l'eau est obligatoire.

Ces recommandations peuvent être complétées par des prescriptions sanitaires du Règlement Sanitaire Départemental et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé – Délégation Territoriale Départementale de la Marne).

### **Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

A l'intérieur d'une même propriété, toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

### **3- Desserte électrique, desserte en télécommunications**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés.

## **ARTICLE UD-5**

### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

Néanmoins, et compte tenu de l'absence de système public d'assainissement, le terrain d'assiette devra présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement individuel dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée... dans les conditions fixées par le SPANC.

## **ARTICLE UD-6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Définition**

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même pétitionnaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

### Dispositions applicables :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des voies ou des emprises publiques.

Dans le cas particulier des terrains situés à l'angle de 2 voies, le recul s'appliquera par rapport à la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

## ARTICLE UD-7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

#### Dispositions applicables

Les constructions devront être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ( $D \geq H/2 > 3 \text{ m}$ ).
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les constructions aient une hauteur maximale de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit des constructions préexistantes implantées en limites du terrain voisin.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau, sauf extension dans le prolongement de l'existant.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

## ARTICLE UD-8 :

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation de constructions à usage d'habitation, non contiguës les unes par rapport aux autres sur un même terrain, devra observer une distance minimale de 10m.

**ARTICLE UD-9 :****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****Définition**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents...

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

**Dispositions applicables**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

**ARTICLE UD-10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal (y compris pour les terrains en pente).

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

**Pour les définitions (annexes, dépendances...) voir partie 6 « lexique ».**

**Dispositions applicables**

Pour la seule zone UD et secteur UD(c), la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les habitations et leur(s) annexe(s) : RdC + 1 + combles aménageables ou non,
- pour les dépendances (dont garages, abris de jardins, couverture de piscine, appentis divers...) : 5 mètres maximum au faîtage de la toiture.
- pour les bâtiments d'activités (équipements, bâtiments d'activités agricoles, artisanales...) : 11m maximum au faîtage ou à l'acrotère.

Pour le seul secteur UD(s), la hauteur maximale des constructions est fixée à : 20m au faîtage ou à l'acrotère.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),

- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

## ARTICLE UD-11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

#### 1- Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les briques de terre cuite utilisées en façade et laissées apparentes (dont entourage de porte et de fenêtre) ne seront pas peintes.

Les enduits et peintures seront de teintes pastelées.

Pour le bâti ancien, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel (si possible) aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

#### 2- Les toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des toitures-terrasses et des toitures végétales.

Les vérandas pourront à défaut de tuiles utiliser des produits verriers ou assimilés.

La pente des toits sera comprise entre 0 et 45°.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être intégrée à la toiture.

#### 3- Les clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 45cm et 80cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un grillage

- soit d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de 2 m.

Des dispositions différentes seront possibles dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants (dont murs anciens) ou reconstruction dans la limite de la hauteur de l'existant.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 m.

#### 4- Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités.

Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme à la règle ci-dessus.

## ARTICLE UD-12

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire..),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

#### Dispositions applicables

Il est exigé au minimum :

- par logement, il faut 2 places de stationnement, en plus du garage. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

En particulier :

- Pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur,
- Pour les bâtiments à caractère artisanal, à usage de bureaux, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

## ARTICLE UD-13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

#### Espaces verts à créer

Toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupé...) supérieure à 2500m<sup>2</sup>, devra comporter au moins 5% d'espaces verts communs.

Pour les nouvelles plantations se référer au document : « que planter ? ».

30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Les toitures végétalisées ne seront pas comptabilisées dans ce calcul.

**Plantations d'alignement le long des nouvelles voies de circulation**

Des plantations (haies vives, arbres...) devront être réalisées le long des nouvelles voies de circulation.

**Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.

**ARTICLE UD-14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS.

## Partie 3 : dispositions relatives aux zones à urbaniser

Il n'y pas de zones à urbaniser dans le PLU de Faux-Vésigneul.

## Partie 4 : dispositions relatives aux zones agricoles

---

# ZONE A

---

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seuls autorisés.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

## 4.1. SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

### ARTICLE A-1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits sauf ceux nécessaires au fonctionnement des Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

### ARTICLE A-2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone sont soumises aux contraintes du P.E.B. de l'Euport de Vatry approuvé par arrêté préfectoral du 3 mars 1999.

En outre, sont admises :

- les constructions destinées à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être réalisées postérieurement aux bâtiments d'exploitation ;
- Les constructions à vocation agro-touristiques à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et intégrées ou situées à proximité des bâtiments d'exploitation agricole ;
- les installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles s'implantent à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter au maximum les nuisances incompatibles avec le voisinage ;

- les aérogénérateurs et les pylônes à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations et constructions nécessaires ou liés aux pipe-lines à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage,
- les installations classées (ou non) nécessaires ou liés à la recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux établies dans le cadre du « Permis de Mairie »,

## 4.2. SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE A-3

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### ARTICLE A-4

#### RESEAUX

##### 1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution (conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur) quand il existe ou par forage ayant reçu une autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

##### 2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent recueillies et traitées séparément.

##### Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra, conformément au SPANC, diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

##### Piscines

La vidange des eaux de piscines devra faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de rejet dans le milieu naturel, une information pour avis du service police de l'eau est obligatoire.

Ces recommandations peuvent être complétées par des prescriptions sanitaires du Règlement Sanitaire Départemental et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé – Délégation Territoriale Départementale de la Marne).

**Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

A l'intérieur d'une même propriété, toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

**3- Desserte électrique, desserte en télécommunications**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés.

**ARTICLE A-5****LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même pétitionnaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

**Dispositions applicables**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m par rapport à l'emprise de la voie des RD ;
- 10 m par rapport à l'emprise des autres voies.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

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

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

### Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ( $D \geq H/2 > 5 \text{ m}$ ).

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),  
Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

## ARTICLE A-8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

N'est pas réglementé.

## ARTICLE A-9

### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

## ARTICLE A-10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Définition

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

### Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les habitations et leurs annexes : RdC + 1 + combles aménageables ou non avec un maximum de 7m à l'égout du toit.
- pour les dépendances (dont garages, abris divers, couverture de piscine, appentis...) : 5 mètres maximum au faitage de la toiture.
- pour les autres constructions, la hauteur est libre.

## ARTICLE A-11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la

coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

## **ARTICLE A-12**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A-13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### Espaces libres

Tout bâtiment d'exploitation devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- Ce 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

## **ARTICLE A-14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

N'est pas règlementé.

## **Partie 5 : dispositions relatives au zones naturelles et forestières**

---

# ZONE N

---

La zone N est relative aux espaces naturels, forestiers et paysagers de la commune.

Elle comprend :

- un secteur de zone N(h) correspondant à de l'habitat isolé qu'il n'est pas prévu de développer.
- un secteur N(j), correspondant aux vergers et aux jardins familiaux. Ce secteur peut admettre des constructions secondaires comme les abris divers, les piscines...
- un secteur N(x) réservé aux installations du dépôt d'hydrocarbures

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

## 5.1. SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

### ARTICLE N-1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits sauf ceux nécessaires au fonctionnement des Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnements des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

### ARTICLE N-2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Tout projet ayant pour l'assèchement, la mise à l'eau, l'imperméabilisation ou le remblai de des zones humides présentes dans la zone est soumis à autorisation ou déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du code de l'Environnement en application des articles L.214.1 à L214.6 de ce code.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

En outre, sont admis :

Dispositions applicables à la seule zone N sont admis :

- les abris divers (animaux, jardin, petit matériel...) à raison d'une construction par unité foncière et à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

Dans le seul secteur N(h) sont admis :

- les activités à vocation touristique,
- l'extension limitée des habitations existantes, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement,
- les piscines couvertes ou non, les annexes, les remises, les abris de jardin ou à animaux... à condition d'être liées à des constructions existantes,
- à la reconstruction des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

Dispositions applicables au secteur N(j) sont admis :

- les piscines couvertes ou non,
- les abris divers (animaux, jardin, petit matériel...) à raison d'un abri par unité foncière.

Dans le seul secteur N(x) :

- les constructions, ouvrages, installations, travaux... liés ou nécessaires au fonctionnement du site de stockage des hydrocarbures.

## 5.2. SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE N-3

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### ARTICLE N-4

#### RESEAUX

##### 1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution (conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur) quand il existe ou par forage ayant reçu une autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

##### 2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent recueillies et traitées séparément.

##### Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra, conformément au SPANC, diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux

éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

### **Piscines**

La vidange des eaux de piscines devra faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de rejet dans le milieu naturel, une information pour avis du service police de l'eau est obligatoire.

Ces recommandations peuvent être complétées par des prescriptions sanitaires du Règlement Sanitaire Départemental et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé – Délégation Territoriale Départementale de la Marne).

### **Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

A l'intérieur d'une même propriété, toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

### **3- Desserte électrique, desserte en télécommunications**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés.

## **ARTICLE N-5**

### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N-6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Définition**

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même pétitionnaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

#### **Dispositions applicables**

Les constructions principales doivent être implantées en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

## **ARTICLE N-7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

#### Dispositions applicables

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite. Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m ( $D \geq H/2 > 3$  m).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau et rivière, sauf extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

## **ARTICLE N-8 :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N-9 :**

### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents...

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

### Dispositions applicables

Dans la seule zone N et le secteur N(j), l'emprise au sol ne pourra excéder :

- 15m<sup>2</sup> pour les abris divers (animaux, jardin, petit matériel...).

Dans le seul secteur N(h) l'emprise au sol ne pourra excéder :

- 40% de l'unité foncière.

Dans le seul secteur N(x):

- L'emprise n'est pas règlementée.

## ARTICLE N-10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Définition

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

#### Dispositions applicables

Dans la seule zone N : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5m au faîtage.

Dans le seul secteur N(j) : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5m au faîtage.

Dans le seul secteur N(h) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les habitations, leur(s) annexe(s) : RdC + 1 + combles aménageables ou non
- pour les autres constructions : 3,5 mètres au faîtage de la toiture.

Dans le seul secteur N(x) : la hauteur est libre.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

**ARTICLE N-11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

**ARTICLE N-12****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, en N(h), il est exigé au minimum :

Il est exigé au minimum :

- par logement, il faut 2 places de stationnement, en plus du garage. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

En particulier :

- Pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur,
- Pour les bâtiments à caractère artisanal, à usage de bureaux, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

**ARTICLE N-13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ce 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

## **ARTICLE N-14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## Partie 6 : lexique informatif

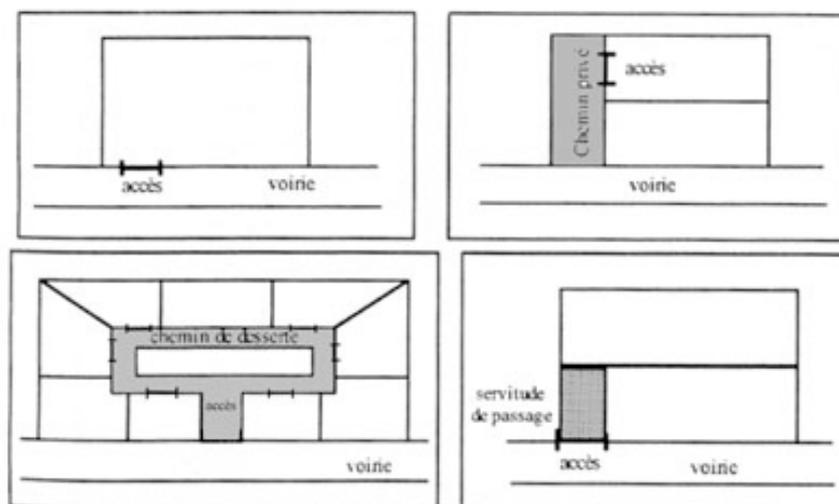
Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

### ABRI DE JARDIN

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

### ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### AÉROGÉNÉRATEUR

Un aérogénérateur est un dispositif permettant de récupérer l'énergie cinétique du vent pour produire de l'électricité.

Les aérogénérateurs les plus courants sont à axe horizontal et composés d'un mât, d'un rotor ou d'une nacelle, d'un système de régulation et d'un poste de transformation moyenne tension.

### AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

### ACROTÈRE

Muret situé en bordure de toit terrasse moderne pour permettre le relevé d'étanchéité.

## **ALIGNEMENT**

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté ou la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

## **ANNEXE**

Construction accolée à la construction principale et non destinée à l'habitat. Il ne s'agit pas d'une dépendance (voir page suivante).

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compléter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. Les annexes comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et les celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas.

## **BAIES**

Les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies principales doit être supérieure à celle de la ou des baies secondaires.

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires ou de service, ainsi que des pièces principales possédant par ailleurs une ou des baies principales.

Les châssis fixes n'offrant pas de vue ne sont pas des baies.

## **CHAUSSEE (DE LA VOIE)**

La chaussée correspond à la bande roulante sur laquelle circulent les véhicules.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple: un C.O.S. de 0,5 appliqué à un terrain de 400 m<sup>2</sup> permet la réalisation d'une surface hors œuvre nette de 200 m<sup>2</sup> ( $400 \times 0,5 = 200$ ).

## **COMBLE**

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment

## **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## **DEPENDANCE**

Construction secondaire détachée de la construction principale **et non destinée à de l'habitat** (abri de jardin, garage, remise, celliers, réserves, ateliers non professionnels...).

Il ne s'agit pas d'une annexe (voir page précédente).

## **DIVISION DE PROPRIETE OU DE TERRAIN**

Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété.

La loi SRU avait également supprimé le contrôle des divisions des terrains bâtis. La loi Urbanisme et habitat permet au PLU de prévoir un contrôle du respect du Coefficient d'occupation des sols (COS) en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les personnes qui demandent un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de dix ans devront

indiquer la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain : les droits à construire déjà utilisés seront déduits.

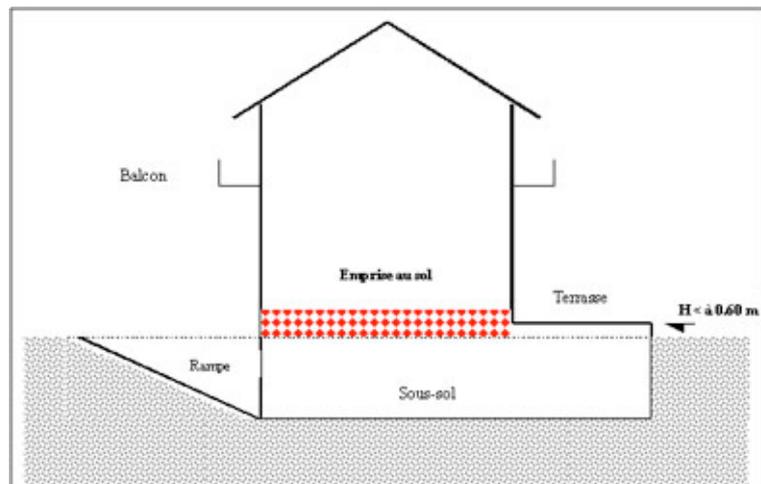
Si la commune le souhaite, le PLU peut prévoir un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie de terrain seront déduits.

### EGOUT DU TOIT

Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

### EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



### EMPRISE DE LA VOIE

L'emprise de la voie correspond à l'espace commun ouvert à la circulation pris d'une limite de propriété à l'autre pouvant comprendre la chaussée, les cheminements piétons et/ou cyclables, les talus de déblai et de remblai, des bandes enherbées ou plantées.

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité général, qui peut être privée.

Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé).

L'origine publique ou privée d'un

équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les locaux destinés aux administrations publiques,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...),
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur,

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les centres d'animations,
- les établissements d'action sociale,
- les résidences sociales,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc,
- les établissements sportifs,
- les parcs d'exposition,
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...),
- les aires de jeux et de loisirs...

### **ESPACE LIBRE**

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux: voirie, allées, cours, esplanades... ,
- des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- des places de stationnement de surface.

### **ESPACE VERT**

Espace planté ou engazonné de pleine terre. Un espace (terrain ou partie de terrain) peut être considéré comme vert quand les superficies imperméabilisées des cheminements, aires de jeux, constructions ne constituant pas des bâtiments ne couvrent pas plus de 40% de l'espace considéré.

### **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

### **EXISTANT (terrain, construction, installation)**

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

### **EXTENSION**

Création de S.H.O.N. additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

### **ENTREPOTS**

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **ETAGE**

Niveau d'un bâtiment : l'espace entre plancher et plafond.

### **FACADE**

Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent généralement les portes et les fenêtres.

La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie, les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10m à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

### FAITAGE

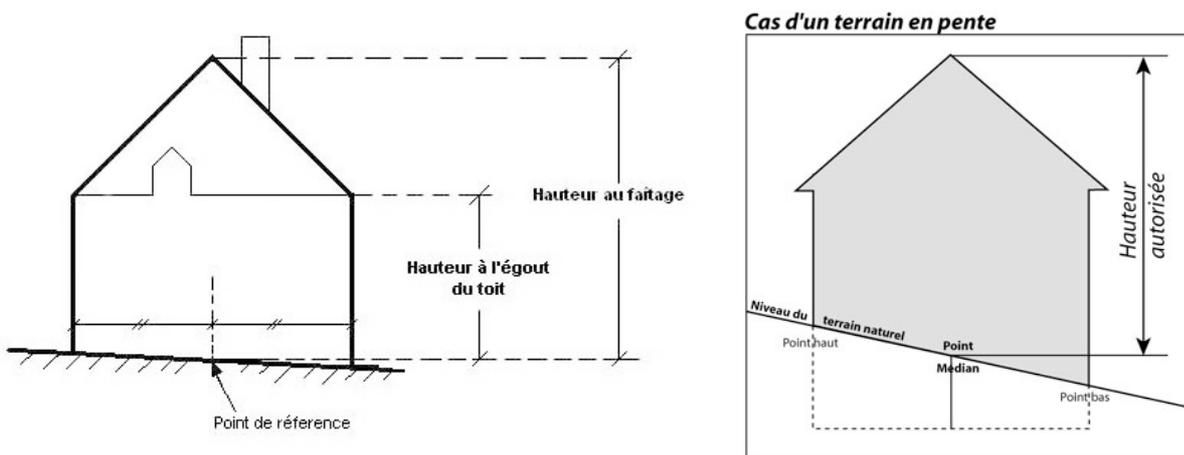
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction).

### HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faitage principal et/ou l'égout, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre.



### « ILOT DE PROPRIETE » - « TERRAIN » - « UNITE FONCIERE »

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même pétitionnaire, à un même groupe de co-pétitionnaires ou à une même indivision.

### LIMITE SEPARATIVE

Limite entre deux terrains contigus ayant des propriétaires différents.

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

### MODENATURE

Disposition et profils des (fausses-)moultures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

**OINFSPIC (Ouvrages Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Interêt Collectif)**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édiés 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 locaux techniques...

**Selon l'article R 422-2 du CU ; il s'agit :**

- des ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne ;
- En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors oeuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés, les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent ;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement de coupure, de détente et de livraison ;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;

**ORIEL (Bow-window)**

Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

**PARCELLE**

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

**PRINCIPAL (usage)**

La notion "principal" s'applique à une catégorie de construction, lorsqu'au moins 70% de la S.H.O.N. du ou des bâtiments projetés lui sont dédiés. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt, les 70% peuvent être constitués de S.H.O.N. et/ou de SHOB.

**SAILLIE**

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert).

**SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)**

Le pétitionnaire dont les fonds\* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre pétitionnaire. (Code civil, art. 637).

La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

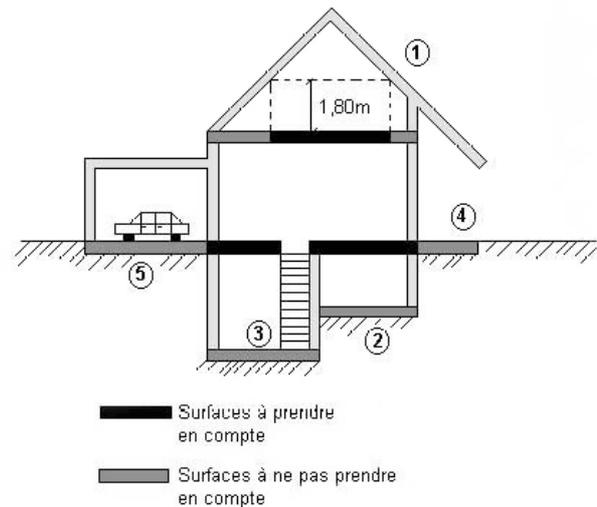
**SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)**

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction (art R112.2 du code de l'urbanisme). La surface de plancher d'un niveau se calcule hors oeuvre, c'est-à-dire au nu des murs de pourtour. (les détails de calcul sont indiqués par la circulaire n°90.80 du 12/11/1990).

### **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)**

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface œuvre brute) déduction faite des surfaces de plancher hors œuvre, notamment :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ex. : porche...),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,



affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.

C'est la S.H.O.N. qui est le plus souvent utilisée en matière de calcul des droits et obligations (C.O.S., taxes, droits et participations exigées en matière de droit de l'urbanisme).

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 77.170 du 28 novembre 1977 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette.

### **TERRAIN (ou unité foncière)**

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire.

Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

### **TERRASSE**

Plateforme non en surplomb et non fermée, au sol, en étage, en toiture de bâtisse.

### **TOITURE**

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

### **TOIT TERRASSE**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit terrasses dans l'application du présent règlement.

### **VERANDA**

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ...

Si la véranda n'excède pas une surface de 20 m<sup>2</sup> de SHOB, elle ne nécessite pas le dépôt d'un permis de construire, mais doit cependant faire l'objet d'une déclaration préalable dans la mesure où elle modifie l'aspect extérieur de votre habitation et qu'elle représente une emprise au sol qui doit être reportée au cadastre de votre commune.

La surface d'une véranda n'est pas une surface habitable (R111-2 du code de la Construction) mais elle correspond à la surface appelée « annexe ».

Selon le R111\_10 du code de l'habitat, la notion de « véranda » implique que :

*« Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.*

*Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.*

*Ces volumes doivent, en ce cas :*

- a) Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;*
- b) Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;*
- c) Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;*
- d) Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 p. 100 dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 p. 100 dans le cas des habitations individuelles ;*
- e) Ne pas constituer une cour couverte. »*