Commune d'

Ecrosnes

Eure-et-Loir

rue de la Mairie - 28230 Ecrosnes - Tél : 02 37 31 56 07

Plan Local d'Urbanisme

zone Uh

PREFECTURE D'EURE-ET-LOIR
Acte reçu le
09 JAN. 2014

REGLEMENT

4.1

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 5 décembre 2008
- Arrêt du projet le 15 mars 2013
- Dossier soumis à enquête publique du 26 août au 27 septembre 2013
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2013

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 17 décembre 2013

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune d'Ecrosnes
Le Maire,

MAIRIE D'ECROSNES
28320

PHASE :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Commune d'Ecrosnes

Plan local d'urbanisme

Règlement

Sommaire

Dispositions générales	**2**
Chapitre 1 : Zone Ua	**4**
Chapitre 2 : Zone Ub	**10**
Chapitre 3 : Zone Ue	**15**
Chapitre 4 : Zone Uh	**19**
Chapitre 5 : Zone 1AU	**24**
Chapitre 6: Zone 2AU	**28**
Chapitre 7: Zone A	**30**
Chapitre 8: Zone N	**34**
Lexique	**38**

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la **commune d'Ecrosnes**, située dans le département d'Eure-et-Loir.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

Protection du patrimoine archéologique :

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.
Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue et Uh
- **Les zones à urbaniser** désignées par l'indice AU. Il s'agit de la zone 1AU et 2AU.
- **La zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur Ah
- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Ne et Nj

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

A l'intérieur de ces zones, sont identifiés :

- **Les Emplacements Réservés** :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...). Bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ces espaces ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.

- **Les Espaces Boisés Classés** :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre 16 articles :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.
Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Superficie minimale des terrains
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres et plantations
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication

CHAPITRE 4 : ZONE Uh

ZONE URBAINE HAMEAUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uh correspond aux hameaux.
Il s'agit d'une zone d'habitat, d'activités artisanales et agricoles.
La zone Uh est destinée prioritairement à l'habitat mais peut également accueillir des équipements, services et activités compatibles avec l'environnement existant.

ARTICLE Uh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux.

ARTICLE Uh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale,
- les constructions, installations, travaux divers à usage agricole s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.
Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées
Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, non proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.
Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Uh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 2 mètres au moins de l'alignement des voies privées ou publiques, existantes ou à créer.
Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée en recul de l'alignement, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives.
Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres.
La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres. Si elles sont implantées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1- Adaptation au sol : l'implantation des constructions respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.
Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2- Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

3- Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :
- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;

4- Les toitures :
Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes comprises entre **35°** et **45°** et doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire.
Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par tout type de matériaux de teinte ardoise ou brun rouge
Cependant, les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine.

Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

5- Les vitrages :
Les vitrages réfléchissants sont interdits.

6- Les murs :
* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

* Les matériaux à proscrire :
Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :
Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc., sont interdits.
Sont proscrits, les enduits tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

* Les matériaux recommandés :
Les enduits talochés ou brossés
Les enduits à pierre vue.

7 – Les vérandas
Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Constructions à usage d'habitat : il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 80 m^2 de surface de plancher ;

Etablissements commerciaux :
- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les établissements recevant du public (ERP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employés et les véhicules de service, et ce, en fonction des possibilités du terrain.

Règles applicables en cas d'impossibilité
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit à verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.
Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.
Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le

merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,...).

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Uh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, géothermie, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) tout en intégrant à la construction ou en masquant les émergences et dispositifs techniques.
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Uh 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

LEXIQUE

Accès : L'accès est un espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de la protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de leur entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-***superficie minimum d'installation*** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

Pour le département d'Eure-et-Loir ***l'arrêté préfectoral n°2009 0255 du 15 avril 2009*** fixe les seuils.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle entre l'unité foncière assiette du projet et l'emprise du domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de plancher hors œuvre net pour un terrain de 1000 m².

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Cour :

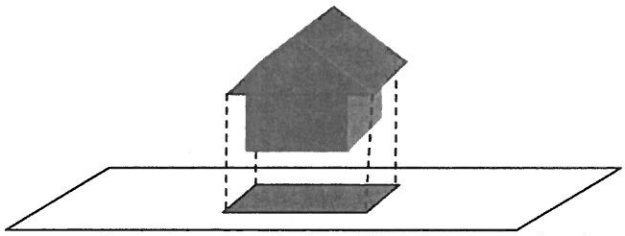
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

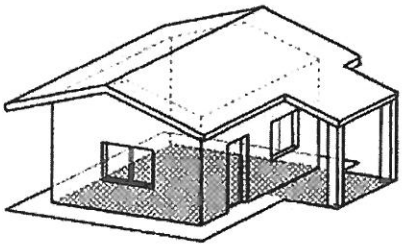
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

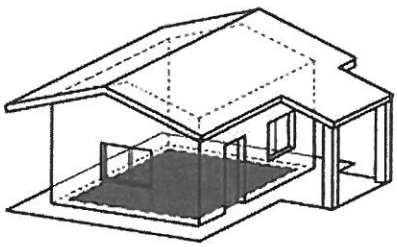
L'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ".



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Emprise au sol



Surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

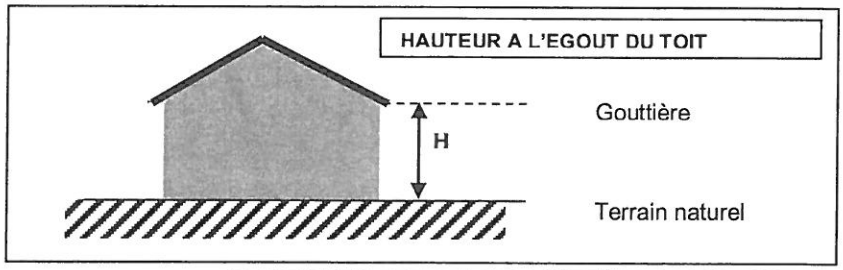
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.
En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

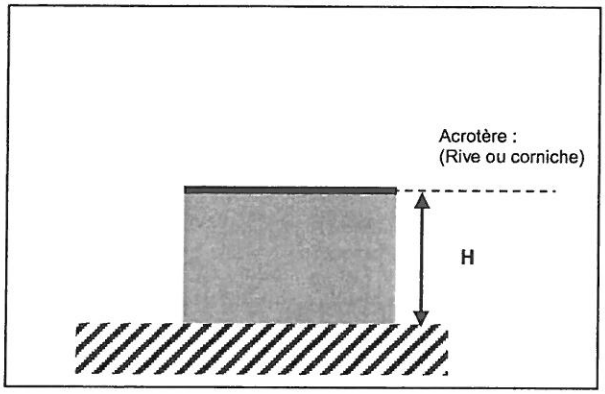
Ainsi La superficie d'une terrasse de plein pied n'entre pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.
Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



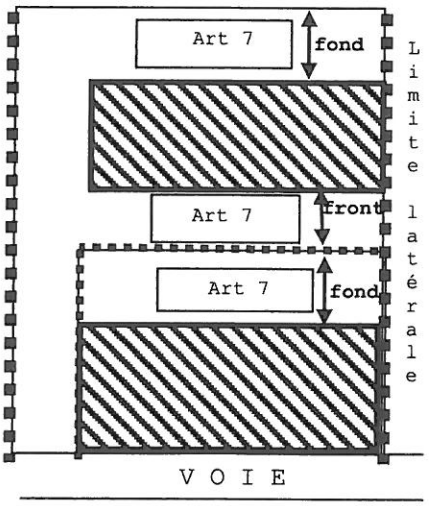


Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.



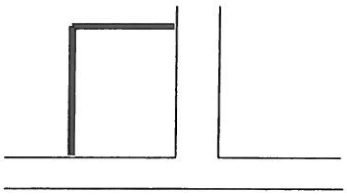


Fig 1

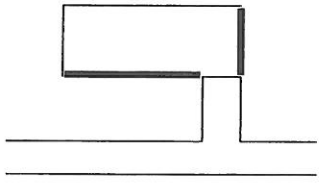


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).
En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

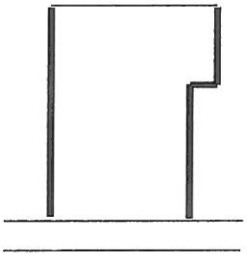


Fig 3

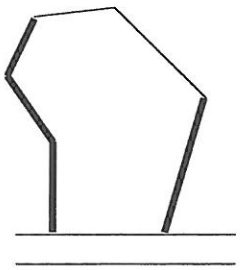


Fig 4

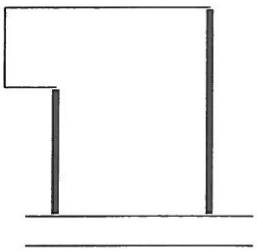


Fig 5

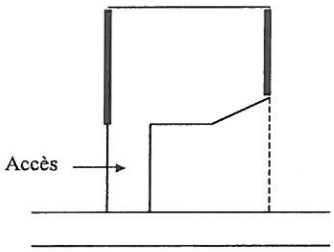


Fig 6

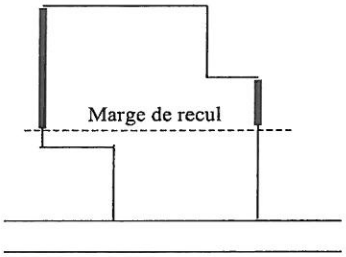


Fig 7

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

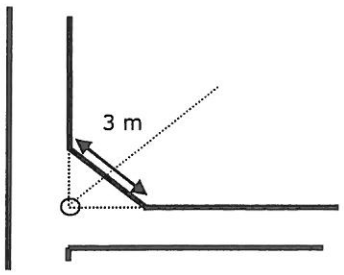
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique de la voie ou de l'emplacement réservé.
Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limité séparative, balcon exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

Depuis le 1er mars 2012, la "surface de plancher" définie à l'article L.112-1 du Code de l'urbanisme doit être utilisée en lieu et place de la surface de plancher hors œuvre brute (Shob) et de la surface de plancher hors œuvre nette (Shon), jugées complexes, peu représentatives de la surface des constructions et peu favorables à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
« Art. R. 112-2.-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. »

Unité foncière(ou terrain):

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.