

« Vu pour être annexé à la délibération
du 13 juin 2019 approuvant le PLU. »

Fait à Revigny-sur-Ornain,
Monsieur le président de la
Communauté de Communes,

COMMUNE DE CONTRISSON

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



Table des matières

<u>DISPOSITONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES.....</u>	<u>22</u>
<u>LA ZONE UA</u>	<u>22</u>
<u>LA ZONE UB</u>	<u>33</u>
<u>LA ZONE UEP</u>	<u>45</u>
<u>LA ZONE UX</u>	<u>53</u>
<u>LA ZONE UXA.....</u>	<u>58</u>
<u>LA ZONE 1AU.....</u>	<u>63</u>
<u>LA ZONE 1AUX.....</u>	<u>74</u>
<u>LA ZONE 2AUI.....</u>	<u>80</u>
<u>LA ZONE A</u>	<u>83</u>
<u>LA ZONE N</u>	<u>95</u>

Dispositions générales / PLU CONTRISSON

✓ Finalité du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

✓ Portée juridique du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique. L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Le règlement du PLU est appliqué conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Au-delà du PLU, le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...),
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...),
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...),
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...),
- le code forestier (exploitation forestière...),
- le code rural (exploitation agricole...)
- etc.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE :

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Contrisson.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

✓ | Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que 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.
- **Article R111-3** selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- **Article R. 111-4** selon lequel 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.
- **Article R. 111-23** : Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- 4° Les pompes à chaleur ;
- **Article R.111-26** qui dispose que Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R.111-27** qui prévoit que 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 Plan local d'urbanisme – Règlement écrit 9 lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

✓ **Les Orientation d'Aménagement et de Programmation**

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

✓ **Les servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

✓ **Les périmètres de préemption**

Lorsque le droit de préemption urbain est institué par délibération, ce dernier s'applique sur l'ensemble des zones U du territoire.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

1. Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles). Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans

certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre.

Figure également sur le plan les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

❖ En zones Urbaines (U)

Sont classés en zone U les zones déjà urbanisées et équipées.

La zone U du PLU de Contrisson comprend :

✓ La zone UA

Sont classés en **zone UA**, les secteurs correspondant au centre urbain. Il s'agit du cœur historique de la commune. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Un secteur UAi est identifié. Ce secteur est concerné par le PPRI de la Saulx

✓ La zone UB

Sont classés en **zone UB**, les secteurs correspondant aux constructions périphériques du centre ancien. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

Un secteur UB1 est identifié. Ce secteur est concerné par le PPRI de la Saulx

✓ La zone UEP

Sont classés en zone UEP les secteurs réservés à l'accueil d'équipements publics.

Un secteur UEP1 est identifié. Ce secteur est concerné par le PPRI de la Saulx

✓ La zone UX

La zone d'activités économiques de Contrisson est classée en **zone UX**. S'ajoute un secteur classé **UXa**. Il s'agit d'un secteur réservé aux activités économiques artisanales.

❖ En zones A Urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser comprennent :

✓ **Zone1AU1** : zone réservée à l'accueil de l'habitat et concernée par

le PPRI de la Saulx.

- ✓ **Zone 1AUX** : zone réservée à l'accueil d'activités à vocation économique.
- ✓ **La zone 2AU** : réserve foncière réservée à l'habitat.

❖ **En zone Agricole (A)**

✓ **Zone A**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics sont seules autorisées en zone A. La zone est concernée pour une partie par le PPRI de la Saulx.

Un secteur Ai est identifié. Ce secteur est concerné par le PPRI de la Saulx et le PPRI de l'Ornain.

❖ **En zone Naturelle (N)**

✓ **Zone N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone est concernée pour une partie par le PPRI de la Saulx.

Au sein de cette zone N, plusieurs secteurs sont créés :

- **Zone Nji**, correspond aux zones naturelles de jardins et concernées par le PPRI de la Saulx.
- **Zone NI**, correspond à la zone naturelle de loisirs liée à l'ancienne ballastière.
- **Secteur Ni** : concerné par le PPRI de la Saulx et le PPRI de l'Ornain.

2. Document graphique du PLU

Pour chacune des zones définies ci-dessus, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3. Équipements et réseaux

Ces chapitres intègrent le plan suivant :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2.4. Stationnement

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage ou bâti remarquable identifié par un plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

ARTICLE 6 - CLÔTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 - ESPACE BOISÉ CLASSÉ :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE 8 – RÉSEAUX PUBLICS :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (conformément à la réglementation en vigueur).

ARTICLE 9 – L'ALIGNEMENT :

L'alignement correspond à la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée, qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement. La limite d'emprise de fait de la voie s'agissant des voies privées.

LEXIQUE / PLU CONTRISSON

Ce lexique définit les terminologies utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Affouillement – exhaussement des sols :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Acrotère :

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de toiture ou dans le prolongement de ses murs de façade.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activité destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Alignement par rapport au domaine public :

Il correspond à la limite entre le domaine public et l'unité foncière privée.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Artisanat :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activité professionnelle indépendante de transformation, de réparation ou de prestation de services destinées principalement à la vente de biens ou de service relevant du registre des métiers de l'artisanat.

Autres équipements recevant du public :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Equipements d'intérêt collectif dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour l'hébergement (hébergement d'urgence, terrain d'accueil des gens du voyage), pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples,...), pour tenir des réunions publiques, organiser des

activités de loisirs ou de fête (maisons de quartier,...). Cette sous-destination comprend également l'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cette sous-destination inclut également les professions libérales liées à la santé.

Baie :

Ouverture pratiquée dans un mur. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre aux hommes de circuler ou pour éclairer les pièces d'intérieures.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment d'intérêt patrimonial :

Bâtiment répondant aux quatre critères cumulatifs suivants :

- 1/ La construction doit présenter un réel intérêt patrimonial : construite en pierre, terre ou mixte des deux.
- 2/ La construction doit être constituée de quatre murs en pierre, terre ou mixte des deux avec ou sans toiture.
- 3/ La construction doit présenter une surface de plus de 50m² d'emprise au sol, si elle n'est pas accolée à un bâtiment principal déjà habité.
- 4/ Dans le cas d'une construction accolée à une habitation, celle-ci doit présenter au moins deux des critères suivants :
 - Une emprise cadastrale différente du bâtiment principal habité,
 - Un aspect extérieur non-uniforme au bâtiment principal habité (hauteur, toiture, façade),
 - Un volume de taille plus importante que le bâtiment habité.

Bureau :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs secondaires et tertiaires (exemple : études, conception, informatique, recherche et développement...).

Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Cellule commerciale :

Construction située en rez-de-chaussée disposant d'une vitrine en façade sur rue.

Changement de destination :

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination à une autre définie dans le Code de l'urbanisme.

Clôture :

Obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

Commerce de détail :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Activité de vente de matière première ou de produits manufacturés, dans l'état où elles sont achetées (ou après transformation mineure) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soit les quantités vendues. L'activité peut également recouvrir la livraison et l'installation chez le client (meubles, électroménagers, ...) Les activités qui relèvent de l'artisanat commercial au sens de l'INSEE (activité de charcuterie, boulangerie, boulangerie-pâtisserie, la pâtisserie, cuisson de produits de boulangerie...) sont considérées comme des commerces de détail.

Commerce de gros :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Activité qui consiste à acheter, entreposer et vendre directement des marchandises généralement à une clientèle professionnelle (des détaillants, des utilisateurs professionnels ou à des collectivités) et ce quelles que soient les quantités vendues.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage

remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche une autre construction (construction contiguë).

Destination :

La destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée.

TABLEAU DES DESTINATIONS

Destination (R,151-27 du Code de l'urbanisme)	Sous-destination (R,151-28 du Code de l'urbanisme)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
HABITATION	Logement
	Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie
	Entrepôt

SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
	Centre de congrès et d'exposition

Éléments architecturaux :

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux, cheminée etc.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrepôt :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Constructions où sont stockés temporairement et éventuellement reconditionnés des produits ou matériaux.

Équipements sportifs :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football,...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases,... Les équipements sportifs intégrés dans d'autres équipements collectifs comme un établissement d'enseignement sont réputés suivre la sous destination de cet équipement.

Espace libre :

L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surfaces, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». L'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».
Activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».
Ensemble des opérations et activités d'abattage, façonnage et transport de bois, jusqu'à un dépôt plus ou moins provisoire, ou jusqu'à la porte de l'usine, qu'il s'agisse de bois d'œuvre ou de chauffage, ou de tout autre produit forestier (source : CNPF). La destination « exploitation forestière » recouvre ainsi toutes les constructions et les entrepôts dont l'usage est le stockage du bois, des véhicules et autres machines nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise forestière.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Fond de parcelle :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Haie :

Une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec une présence d'arbustes, et, le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...).

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».
Logement principal d'une tierce personne dans une résidence ou un foyer avec services (Résidences pour étudiants,
Constructions destinées au logement principal, secondaire résidences pour personnes âgées, résidences pour personnes handicapées, résidence de service,...).

Hébergement hôtelier et touristique :

Sous-destination de la catégorie « Commerces et activités de service ».
Construction caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie...) gérés par du personnel propre à l'établissement.

Impasse :

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

Industrie :

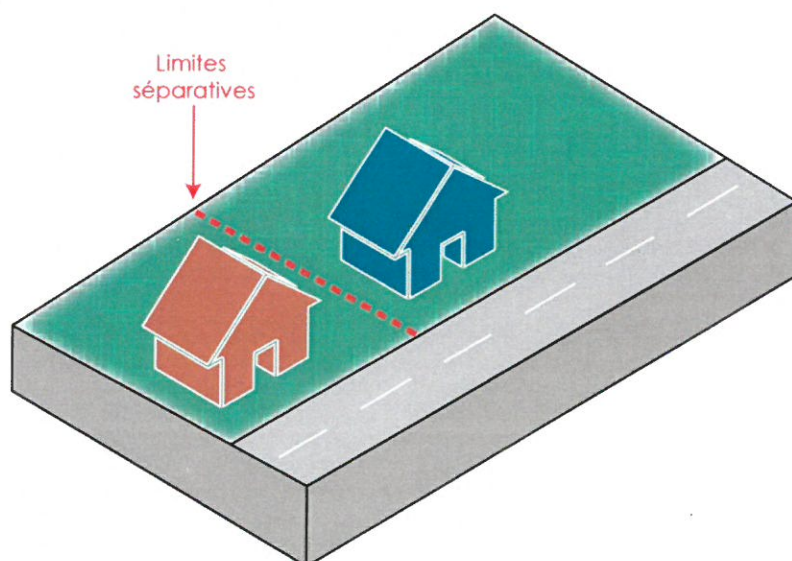
Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation) :

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

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Constructions des porteurs d'une mission de service public avec un accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture,...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat). Elle s'applique également aux constructions des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif ou d'un service industriel et commercial (SNCF,...).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :
Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, celles conçues pour le fonctionnement de réseaux (assainissement, eau, télécom, fibre,...) ou de services urbains ainsi que les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable.

Logement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ». ou occasionnel des ménages, quelle que soit le mode d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit...). Cette sous-destination comprend également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, les chambres d'hôtes, gîtes.... Les différentes typologies de logements (collectifs, semi-collectifs, individuels...) sont définies par le code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul :

La marge de recul est une limite d'implantation des constructions par rapport à une voie publique, parallèle à celle-ci.

Mitoyenneté :

Elle désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles contigus (mur, clôture,...).

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

Petit patrimoine :

Le petit patrimoine regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue". Exemple : fours, puits, chapelles, calvaires...

Retrait (distance d'implantation) :

Distance d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Réhabilitation d'une construction :

Fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Rénovation d'une construction :

Fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration d'une construction :

Fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Restauration :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour une consommation immédiate en direct par une clientèle, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises.

Ruine : Est considérée comme une ruine et peut donc être restaurée, une construction dont les caractéristiques principales initiales sont reconnaissables visuellement et physiquement sur le terrain : emprise au sol, hauteur de la construction, forme de la charpente, emplacement des ouvertures etc.

Saillie :

Une saillie est un élément d'architecture ou un corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu de la façade d'un bâtiment.

Salles d'art et de spectacles :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Site de production agricole :

Un site de production agricole peut être constitué de plusieurs constructions liées à l'activité économique agricole d'une même entreprise, dont les destinations relèvent de plusieurs catégories : D'une manière générale, la destination des constructions est liée à l'usage qui en est fait.

Construction à destination « exploitation agricole » :

- ✓ Constructions nécessaires à l'acte de production (salle de traite, stabulation, stockage matériel, stockage fourrage...).
- ✓ Constructions liées aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation...)

Autres constructions présentes sur le site de production agricole :

- ✓ Logement de l'exploitant : destination habitation. Les chambres d'hôtes comprises dans le logement de l'exploitant relèvent de la destination habitation.
- ✓ (logement meublé voué à être loué sans service d'hôtellerie spécifique) : destination habitation.

Une même entreprise agricole peut posséder plusieurs sites de production.

Siège d'exploitation agricole :

Le siège correspond à l'adresse administrative de l'exploitation agricole.

Surface de plancher : (R 111-22 du Code de l'urbanisme)

La surface plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces affectées à l'habitation.

Unité foncière :

Est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.