

Règlement

Dispositions générales

SOMMAIRE

1. MODALITES D'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	3
1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU.....	3
1.2. ARTICULATION DU REGLEMENT DU PLU AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS	3
1.3. COMPOSITIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU.....	4
1.3.1. LE REGLEMENT ECRIT	4
1.3.1.1. LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	4
1.3.1.2. LA PARTIE 2 DU REGLEMENT	4
1.3.1.3. LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	4
1.3.2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE	5
1.4. ARTICULATION DES DIFFERENTES PARTIES DU REGLEMENT ENTRE ELLES.....	5
1.4.1. ARTICULATION DES PARTIES 1 ET 2 DU REGLEMENT ENTRE ELLES.....	5
1.4.2. ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE	5
1.5. NOMENCLATURE DES ZONES DEFINIES PAR LE PLAN DE ZONAGE	6
1.6. L'APPLICATION DE LA REGLE AU TERRAIN	8
1.7. LEXIQUE.....	8
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	20
2.1. LES ESPACES BOISES CLASSES	20

1. Modalités d'application des dispositions réglementaires

1.1. Champ d'application territoriale du PLU

Le présent PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de Montigny-lès-Cormeilles.

1.2. Articulation du règlement du PLU avec d'autres dispositions

Montigny-lès-Cormeilles est concerné par des périmètres soumis à risques et divers périmètres de protection faisant l'objet de protection spécifiques.

Ces périmètres sont indiqués en tête des zones concernées et délimités en annexe du PLU. Les dispositions applicables à ces périmètres sont déterminées par les normes en vigueur reprises en annexe du PLU. Des règles particulières peuvent être appliquées par les services compétents.

1.3. Compositions des dispositions réglementaires du PLU

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées de plusieurs pièces :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique.

1.3.1. Le règlement écrit

Les parties 1 et 2 du règlement écrit sont présentées en 3 chapitres :

- Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 – Equipement et réseaux

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (Partie 1 et Partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

1.3.1.1. La partie 1 du règlement

La présente Partie 1 du règlement du PLU comporte des définitions des termes utilisés et des dispositions réglementaires écrites applicables à toutes ses zones, dont notamment les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone (par exemple : les espaces boisés classés, les emplacements réservés...).

1.3.1.2. La partie 2 du règlement

La Partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

1.3.1.3. La partie 3 du règlement

La Partie 3 du règlement comporte les annexes :

- la liste des emplacements réservés :
 - o aux voies et ouvrages publics (article L 151-41 1° du code de l'urbanisme) ;
 - o aux équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général à créer ou à modifier (article L 151-41 2° du code de l'urbanisme) ;
 - o aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme).
- le guide des espèces végétales et conseils de plantation,

- le nuancier des couleurs pour les enduits,
- les exemples de barreaudages possible pour les clôtures,
- le rappel des dispositions applicable dans les secteurs exposés :
 - o aux risques liés canalisations de transport de matières dangereuses
 - o au bruit des infrastructures de transports terrestres,
- le règlement de voirie communal.

1.3.2. Le règlement graphique

Le document graphique règlementaire du PLU est composé d'un plan représentant la délimitation des zones sur l'ensemble du territoire de Montigny-lès-Cormeilles.

1.4. Articulation des différentes parties du règlement entre elles

1.4.1. Articulation des parties 1 et 2 du règlement entre elles

La partie 1 du règlement (les définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones) et la partie 2 du règlement (les dispositions applicables à chacune des zones délimitées au plan de zonage) s'appliquent cumulativement.

Toutefois, les dispositions figurant dans la partie 2, si elles sont en contradiction avec celles de la partie 1, se substituent à ces dernières.

1.4.2. Articulation du règlement écrit et du règlement graphique

Les dispositions figurant dans les documents graphiques complètent les règles écrites.

1.5. Nomenclature des zones définies par le plan de zonage

La totalité du territoire est découpé en zone ou secteurs de zone. A chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la Partie 2 du règlement écrit.

Zone	Secteurs
UP Polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale <i>Une zone UP avec un sous-secteur</i>	UPd : secteur qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare
UA Correspond à une partie de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	-
UR Secteurs principalement résidentiels.	UR
UC Abords du boulevard Victor Bordier, centralité à conforter <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	-
UI Zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux.	UI UId Zone destinée à accueillir des activités et des commerces
UJ Zone réservée au stationnement des caravanes. <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	-
N <i>Deux sous-secteurs</i>	N1 : secteurs peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.

Commenté [CR1]: Suppression de la mention du sous-secteur URd :
 « URd : secteur qui correspond à un tissu d'habitat spécifique »

Commenté [CR2]: Mise à jour conformément au PADD :
 Supprimé :
 « Espace lié à l'actuel pôle commercial de la RD14 destiné, au regard du PADD, à devenir un espace urbain assurant la couture urbaine entre plusieurs quartiers de ville. »

Commenté [CR3]: Supprimé : Une zone unique, pas de sous-secteur

N2 :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains.

Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.

1.6. L'application de la règle au terrain

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent à chaque lot issu de la division.

1.7. Lexique

Accès (pour l'application de l'article 3 du règlement de zone) : l'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Il correspond suivant les cas à une partie du linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur ou sortent du terrain de l'opération depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Acrotère : l'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Activité artisanale : voir "Artisanat"

Activité industrielle : voir "Industrie"

Alignement : délimitation du domaine public de voirie au droit des unités foncières riveraines.

Annexe : voir "Construction annexe"

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres qu'artisanat (entrepôts, bureaux, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Attique : Se disent d'étages en attique au maximum les 2 derniers niveaux de constructions, placés donc au sommet d'un édifice, de proportions moindres que les étages inférieurs et séparés par une corniche du reste de la construction.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment (voir aussi "mur aveugle"). Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres...).

Balcon : les arêtes des balcons (de même que celles des terrasses et coursives) sont assimilées à des baies lorsqu'ils présentent une avancée supérieure à 0,80 mètre par rapport au plan de la façade.

Bâtiment : voir "construction"

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales telles que cabinets médicaux, juridiques, ... en font partie. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que bureaux (entreposage, artisanat, activités, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Coefficient d'emprise au sol : voir "emprise au sol des constructions"

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut). Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que commerces (entreposage, artisanat, activités, bureaux, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Les activités de restauration font partie de cette destination.

Pour les agences (bancaires, immobilières, de voyage, de travail intérimaire, etc), seule la partie réservée à l'accueil du public est considérée comme faisant partie de la destination « commerce ». Lorsque les parties complémentaires de bureaux comprises dans ces agences représentent plus de 1/3 de la surface affectée à l'accueil du public, l'agence est classée dans la catégorie « bureaux ».

Construction : l'appellation "construction" est limitée aux bâtiments dont la destination est réglementée au présent PLU, ainsi qu'à leurs annexes. Les murs écran font pleinement partie du volume de la construction et sont soumis aux règles de hauteur.

Construction annexe de l'habitat : sont considérées comme constructions annexes, les locaux non contigus à une construction principale, de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, ateliers, locaux poubelles... (Voir aussi "habitat"). **Les annexes ont une emprise au sol de 25m² maximum.**

Construction annexe aux autres destinations (autre qu'habitat) : sont considérées comme constructions annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, garages, locaux vélos, locaux poubelles, local de surveillance...

Constructions existante : 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.

Commenté [CR4]: Mis à jour pour application de la réforme.

Rédaction initiale

Construction : l'appellation "construction" est limitée aux bâtiments dont la destination est réglementée à l'article R123-9 du code de l'Urbanisme, soit, aux bâtiments d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerciaux, artisanaux, industriels, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, aux bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à leurs annexes. Les murs écran font pleinement partie du volume de la construction et sont soumis aux règles de hauteur.

Commenté [CR5]: Supprimé pour prise en compte de la réforme

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- 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 ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels, les salles de spectacle et salles de cinéma spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des projections cinématographiques, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les constructions liées au fonctionnement du réseau d'eau potable lorsqu'elles se révèlent nécessaire au fonctionnement et au développement de ce dernier ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat. »

Contiguïté : état de deux choses qui se touchent.

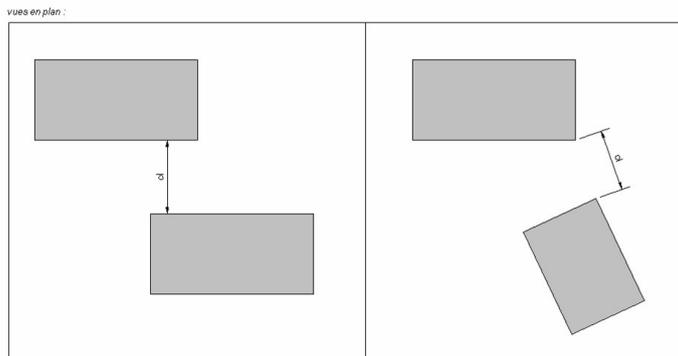
Destination : Les différentes destinations de constructions sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Équipement public : établissement appartenant à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public.

Équipement d'intérêt collectif : établissement n'appartenant pas à une personne publique mais remplissant les mêmes fonctions d'accueil du public et de mission d'intérêt collectif (école privée, crèche privée...). Ces équipements d'intérêt collectif comprennent les établissements dédiés aux soins médicaux (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite).

Dispositif à claire-voie : clôture comprenant des espaces vides entre les parties opaques.

Distance entre deux constructions : la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété correspond à la distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions (saillies de type balcons, coursives et terrasses de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade inclus).



Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale : en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité. Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable. Les

emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés en annexe du PLU.

Emprise au sol des constructions :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Définition mise à jour le 12 mars 2020).

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Commenté [CR6]: Ajouté pour prise en compte du lexique national d'urbanisme.

Emprise publique : Constitue une emprise publique (ouvrant à l'application de l'article 6 du règlement de zone) pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles, un parc ou un jardin public. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage de sports et de loisirs.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux 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 surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les 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.
salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination com-

Commenté [CR7]: Ajouté pour prise en compte de la réforme

	prend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Espace Boisé Classé : en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

Espaces libres : cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation. Les aires et bandes plantées, voies, cheminements piétons et deux-roues, rampes d'accès à des sous-sols, aires extérieures de stationnement, rampes et emmarchements d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres... sont considérés comme espaces libres de construction.

Espace vert : un espace vert désigne un espace planté d'arbres, d'arbustes, de légumes, de fleurs et / ou engazonné. Il peut être ou non en "pleine terre".

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.

Commenté [CR8]: Complément pour prise en compte réforme

Façade : constituent une façade tous les murs extérieurs d'une construction ainsi que les murs donnant sur un patio intérieur non couvert.

Faitage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

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.

Commenté [CR9]: Complément pour prise en compte réforme

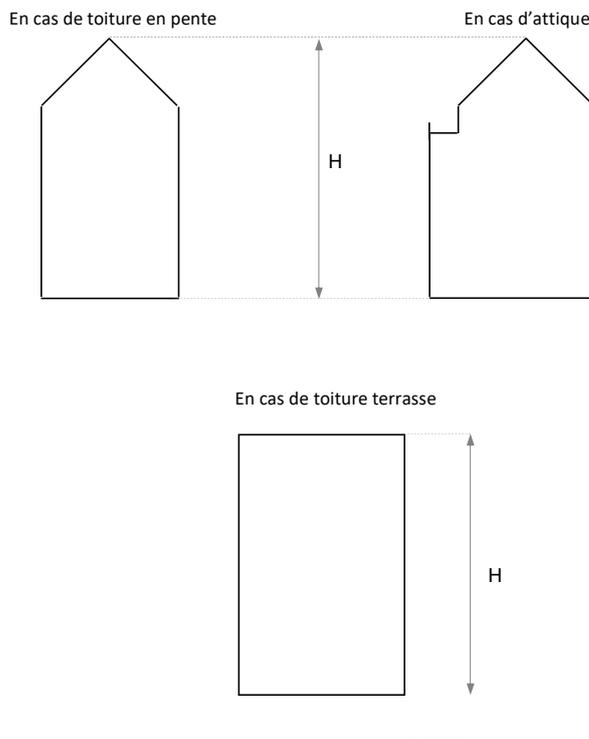
Habitat : cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service, logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs... Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la surface de plancher d'habitation proprement dite est au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Hauteur :

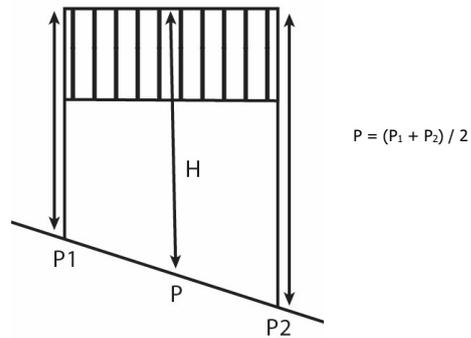
- la **hauteur** d'une construction, d'un élément de construction, d'une clôture... se mesure verticalement à partir du sol naturel (sauf exceptions mentionnées à l'article 10)

- la **hauteur maximale « H »** d'une construction correspond à la hauteur mesurée depuis le sol naturel à sa cote moyenne jusqu'au sommet de la construction (au faîtage en cas de toiture en pente ou d'attique ou à la base de l'acrotère en cas de toitures terrasses), non comptés cheminées et conduits de ventilation et exceptions mentionnées à l'article 10.

En cas de terrains en pente, la hauteur mentionnée à l'article 10 sera calculée par rapport à la cote moyenne du terrain (notée « P » sur le schéma ci-dessous) définie en tenant compte de la cote du point le plus haut (P1) et de la cote du point le plus bas du terrain au droit de la construction (P2).

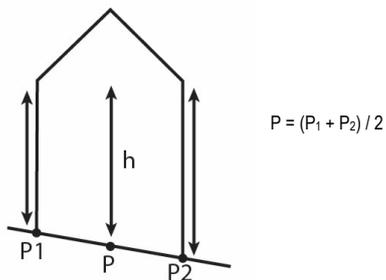


En cas de terrains en pente



- Sauf exceptions mentionnées aux articles 6, 7 et 8, la **hauteur « h »** mentionnée aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement correspond à la hauteur à l'égout du toit de la façade de la construction ou à la base de l'acrotère dont on souhaite évaluer le recul minimum, lorsque celui-ci est conditionné à une hauteur (ex. : $L = h/3$; $L = h...$) (voir aussi « recul » et ses schémas explicatifs).

En cas de terrains en pente, la hauteur mentionnée aux articles 6, 7 et 8 sera calculée par rapport la cote moyenne du terrain (notée « P » sur le schéma ci-dessous) définie en tenant compte de la cote du point le plus haut (P_1) et de la cote du point le plus bas du terrain au droit de la construction (P_2)



Hébergement hôtelier, hôtel : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Industrie : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Jour de souffrance : baie ne permettant pas les vues et ne pouvant pas s'ouvrir.

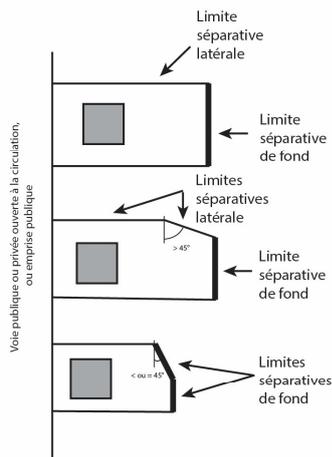
Limite séparative : c'est une limite séparant deux unités foncières. On distingue :

- **les limites séparatives de fond de parcelle** : il s'agit de limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, qui sont situées à l'opposé de celles-ci, ou présentent un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à celles-ci ;

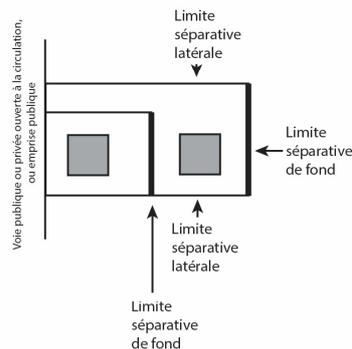
- **les limites séparatives latérales** : il s'agit de limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, ou qui présentent un angle supérieur à 45° par rapport à celles-ci. Ces limites peuvent être constituées par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Illustration des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond

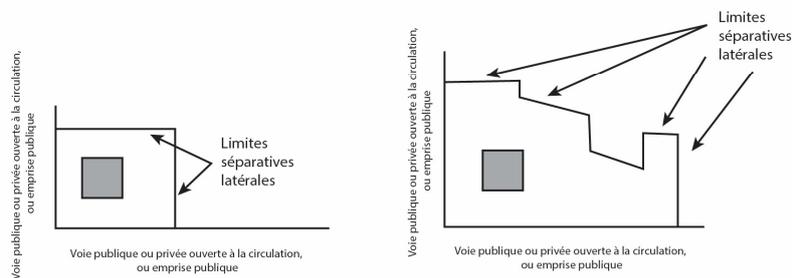
CAS DES PARCELLES EN 1er RANG



CAS DES PARCELLES EN 2nd RANG



CAS DES PARCELLES D'ANGLE



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.

Commenté [CR10]: Complément pour prise en compte réforme

Logement : voir "habitat"

Logement locatif social : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Mur aveugle :

- Les façades percées de jours de souffrance ou de baies dont la hauteur d'allège est au moins égale à 1,90 mètre au-dessus du niveau intérieur du plancher fini, sont assimilées à des murs aveugles. Elles peuvent éventuellement comporter en rez-de-chaussée, des accès donnant sur un dégagement.
- Dans le cas de façade dont une partie seulement comporte des baies, on considère que la partie de façade comportant des baies se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. On applique alors la règle adaptée pour chaque partie de façade en comptant la vue perpendiculairement à la baie.

Ouvrages Publics : ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres, postes techniques électriques ou de gaz...

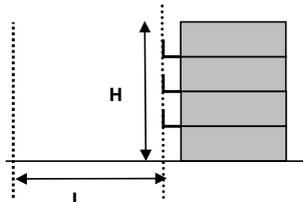
Place commandée : On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n°2 commande la place n°1. Les deux places doivent impérativement n'être utilisables que par le même usager et ne peuvent appartenir à plusieurs propriétaires.

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces verts réalisés sur au minimum 2 mètres de terre végétale au-dessus de locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement.

Recul (L) : le recul d'une construction par rapport à une limite séparative ou par rapport à une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, correspond à la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement à la façade, entre tout point de cette façade (saillies de type balcons, coursives, terrasse... de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade inclus) et le point le plus proche du plan vertical formé par la limite ou par l'alignement sur la voie ou l'emprise publique.

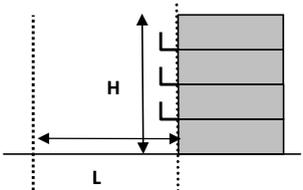
Le recul minimum prescrit pour tout point d'une construction, lorsqu'il est conditionné à une hauteur, se calcule en multipliant la hauteur de ce point par un coefficient (voir aussi "hauteur H").

Limite séparative



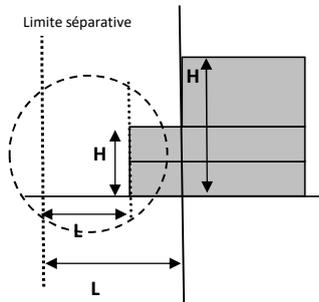
Dans ce cas de figure les saillies font plus de 0,8 mètres d'avancée. La règle $L=H$ s'applique à partir du bord extérieur des saillies.

Limite séparative



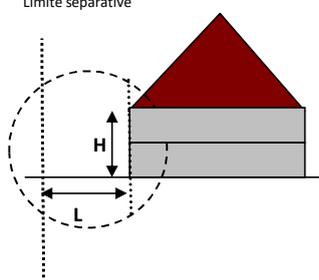
Dans ce cas de figure les saillies font moins de 0,8 mètres d'avancée. La règle $L=H$ s'applique à partir du plan de la façade.

Limite séparative



Dans ce cas de figure la règle $L=H$ s'applique à l'égout des différentes parties de construction, de manière différenciée suivant la hauteur des niveaux de construction.

Limite séparative



Dans ce cas de figure la règle $L=H$ s'applique à l'égout du toit.

Retrait : voir "recul"

Saillie : on appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction (modénature, balcon, gouttière, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps, emmarchement, marquises...). Toute saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade de type balcon, terrasse, coursive... sera assimilée à une baie. Dans ce cas, les reculs **des articles 7 et 8** seront décomptés de l'extérieur de la saillie.

Sous-sol : étage de locaux enterré ou semi enterré. Voir aussi « terrain naturel » en cas de création de terrasse sur un débord de sous-sol semi enterré ou dans son prolongement.

Surface de plancher (article R.111-22 du Code de l'Urbanisme) : 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 :

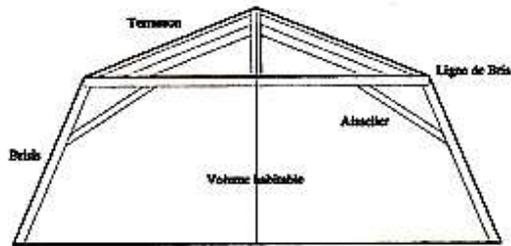
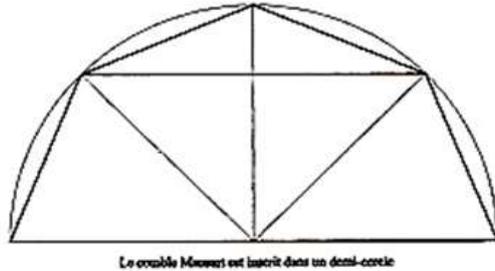
Commenté [CR11]: Mis à jour suite réforme CU

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Terrain : voir "unité foncière"

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré par exemple.

Toiture à la Mansart : La toiture « à la Mansart » s'inscrit dans un demi-cercle et comporte un brisis.



Unité foncière : une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Véhicule : est considéré comme véhicule tout engin mobile motorisé qui permet de déplacer des personnes ou des charges d'un point à un autre (voitures, poids lourds, autobus, deux roues motorisés...). Sont exclus de cette appellation les deux roues non motorisés, les appareils de transport de charges manuels...

Vis-à-vis : état de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis lorsqu'il y a visibilité directe d'une construction à une autre ou entre plusieurs parties d'une même construction.

Voie privée ouverte à la circulation publique : Voie privée ayant un usage public (non fermée à la circulation publique).

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.

Commenté [CR12]: Supprimé pour une meilleure lisibilité. (brisis) ayant une pente d'environ 60° et un terrasseau (couvert de tuiles ou d'ardoises) d'une pente d'environ 30°.

Commenté [CR13]: Complément pour prise en compte réforme (source LNU)

2. Dispositions applicables à l'ensemble des zones

2.1. Les espaces boisés classés

Commenté [CR14]: Ajouté pour meilleure lisibilité du PLU

En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme les dispositions suivantes s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au plan de zonage :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.