



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

# RÈGLEMENT ÉCRIT

Prescrit le 26 juin 2017  
Arrêté le 15 avril 2019  
Enquête publique du 12 septembre  
au 16 octobre 2019  
Approuvé le 16 décembre 2019  
Modifié le 12 décembre 2022

Le Président, Francis COUREL



**PIÈCE N3-A**



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>5</b>
I. LEXIQUE.....	5
II. DISPOSITIONS GENERALES .....	15
1.1 Article 1 – Champ d’application du PLUi .....	15
1.2 Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations .....	15
1.3 Article 3 – Division du territoire en zones.....	18
1.4 Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager.....	20
1.5 Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire .....	22
1.6 Article 6 – Rappels du Code Civil en matière de vues sur la propriété de son voisin .....	26
1.7 Article 7 – Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles.....	26
1.8 Article 8 – Emplacement réservé.....	26
1.9 Article 9 – Dispositions relatives au métabolisme urbain .....	27
1.10 Article 10 – Destination des constructions .....	28
1.11 Article 11 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation.....	32
<b>LE REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (U)</b>	<b>33</b>
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	33
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites .....	33
1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités.....	42
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	44
2.1 Volumétrie et implantation des constructions .....	44
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	53
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	61
III. EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	63
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....	63
3.2 Equipements.....	64
3.3 Desserte par les réseaux.....	65
<b>LE REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (AU)</b>	<b>67</b>
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	67
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites .....	67
1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités.....	71
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	72
2.1 Volumétrie et implantation des constructions .....	72
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	78
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	83
III. EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	85
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....	85
3.2 Equipements.....	86
3.3 Desserte par les réseaux.....	86

**LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A) 89**

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	89
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites .....	89
1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités....	95
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	97
2.1 Volumétrie et implantation des constructions .....	97
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	100
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	104
III. EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	106
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....	106
3.2 Desserte par les réseaux.....	107

**LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N) 109**

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	109
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites .....	109
1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités...	115
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	118
2.1 Volumétrie et implantation des constructions .....	118
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	121
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ....	125
III. EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	127
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....	127
3.2 Desserte par les réseaux.....	128

**ANNEXES 130**

<b>Annexe 1 : Liste des essences locales</b>	<b>130</b>
<b>Annexe 2 : Eléments remarquables du paysage</b>	<b>132</b>
Liste des ERP .....	132
Prescriptions .....	143
<b>Annexe 3 : Emplacements réservés reportés au plan de zonage n°1</b>	<b>154</b>
<b>Annexe 4 : Liste des espèces exotiques envahissantes</b>	<b>161</b>
<b>Annexe 5 : Gestion et préservation des mares</b>	<b>162</b>
<b>Annexe 6 : Cours d'eau concernés par la protection (20 m)</b>	<b>166</b>

# Préambule

## I. Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

### A.

**Accès** : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain).

**Abris pour animaux** : Structure d'hébergement pour animaux considérée en tant qu'annexe bâtie.

**Acrotère** : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

**Affouillement de sol** : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

**Alignement** : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

**Alignement d'arbres** : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**Annexe** (à la construction principale) : 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 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.

**Appentis** : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

**Arbre** : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

**Arbre isolé** : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

**Arbre-tige** : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

**Arbuste** : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Auvent** : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

## B.

**Baie** : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

**Balcon** : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

**Bande** : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

**Bardage** : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

**Barreaudage** : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close. Ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment protégé, élément particulier protégé** : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

**Bordure** : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

**Bosquet** : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

## C.

**Changement de destination** : Modification de la destination des locaux.

**Châssis de toiture** : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

**Chien-assis** : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

**Clôture opaque** : mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle, ni les vues. Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm par rapport au sol et constituées par un dispositif de type claire-voie.

**Coefficient d'emprise au sol** : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est 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.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

**Coefficient de perméabilité** : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

**Constructions** : 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.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

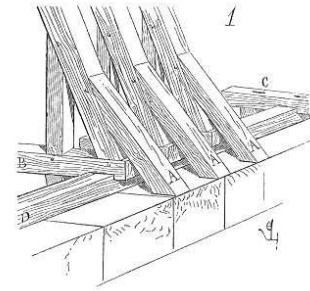
**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUi.

**Construction indispensable à l'exploitation agricole** : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

**Coyaux :** Le coyau est un terme employé en charpenterie, en architecture et en technologie. Il s'agit d'une pièce en bois qui se fixe au niveau de la partie inférieure d'un chevron et qui débordé sur l'entablement. Placée obliquement, elle permet de diminuer la pente du toit au niveau de l'égout, et ainsi de mieux évacuer les eaux de pluie et de protéger la charpente et les murs de l'humidité. Par extension, le coyau désigne l'ensemble de la toiture où la pente est moins raide.



Exemple illustré de coyaux

## D.

**Défrichage :** Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à son état forestier, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage de la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

**Distances :** Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## E.

**Égout du toit : (parfois juste « égout ») :** Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

**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, création de systèmes de défense incendie (**ER**) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.



Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans le document intitulé « Justifications - Rapport de présentation ».

**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. Le calcul de l'emprise au sol inclut par ailleurs les constructions annexes.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, non couverts et non clos.

**Emprises publiques :** Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

**Enduit :** Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

**Entrepôt :** Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

**Espace boisé classé :** Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Espaces libres de pleine terre :** Les espaces libres de pleine terre sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

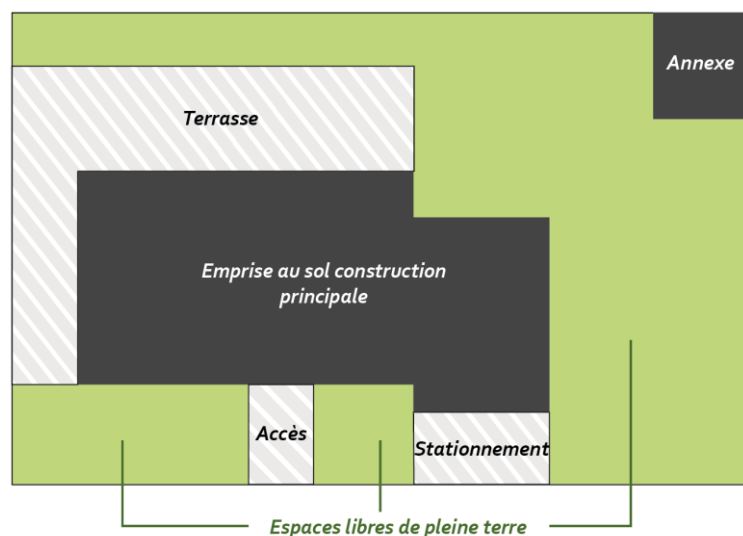


Schéma illustratif

**Espace végétalisé** : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

**Exhaussement de sol** : Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain.

**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.

*NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUi.*

## F.

**Façades** : 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

**Faîtage** : Pièce supérieure d'une charpente de toit, assurant l'appui des chevrons. Le faîtage constitue le point le plus haut d'une construction par rapport au sol.

**Filet de hauteur** : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit.

## G.

**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.

**Gouttereau (ou long pan)** : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

**Grille en serrurerie** : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

## H.

**Habitat collectif** : Construction à vocation de logement comprenant des parties communes (accès, locaux, hall...).

**Habitat individuel** : Construction à vocation de logement ne comprenant pas de partie commune. Le gabarit « d'habitat individuel de type pavillonnaire » comprend également un habitat jumelé indépendant et sans partie commune.

**Haie** : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

**Haie arbustive** : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale* : 2 m).

**Haie à port libre** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

**Haie bocagère** : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

**Haie de clôture** : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

**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, pris au niveau du terrain naturel avant travaux.

## I.

**Imperméabilisation des sols** : Action ayant pour objet de rendre les sols imperméables à l'eau.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

## L.

**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.

**Lisière boisée** : Zone transitoire entre deux milieux différents : une surface boisée, naturelle ou non, d'un seul tenant d'au moins 500 m<sup>2</sup> et accueillant des arbres de haute tige et d'autre part un milieu plus ouvert (champ ou jardin d'habitation).

**Logement individuel** : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

**Logements individuels groupés** : ensemble constitué d'au moins deux logements individuels dont l'implantation, en mitoyenneté par exemple, permet une densité bâtie plus forte que dans le cas d'un logement individuel seul.

**Logement intermédiaire** : forme de logement dont les caractéristiques sont à mi-chemin entre l'individuel et le collectif. L'organisation du bâti, à travers sa forme, son implantation et son gabarit, se rapproche de celle du logement en petit collectif. Pour autant, dans le cas d'un logement intermédiaire, l'accès au logement est individualisé et les logements peuvent également s'accompagner d'un espace de jardin privé, lui aussi individualisé.

**Logement collectif** : Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif, autrement dit un bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**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.

**Lucarne** : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

## M.

**Marquise** : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

**Matériau composite** : assemblage d'au moins deux composants non miscibles (mais ayant une forte capacité de pénétration) dont les propriétés se complètent. Le nouveau matériau ainsi constitué, hétérogène, possède des propriétés que les composants seuls ne possèdent pas.

**Menuiserie** : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

**Mur bahut** : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

## O.

**Opération** : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage.

## P.

**Pignon** : Mur qui se termine en triangle dans un bâtiment à deux versants de toiture.

**Poteau** : Pièce verticale porteuse.

**Porche** : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

## S.

**Saillie** : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

**Surface de plancher** : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs, à laquelle doivent être déduits :

- 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.

**Surface végétalisée** : Voir espace végétalisé.

## T.

**Terrain** : voir unité foncière.

**Terrain naturel** : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

**Toiture** : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

## U.

**Unité foncière** : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

## V.

**Végétalisé** : Voir espace végétalisé.

**Véranda** : Construction légère totalement ou en partie vitrée, accolée à la construction (rattachée à, au moins, un mur de la maison), réalisée habituellement à partir d'une structure en bois, en métal ou en PVC.

**Versant** : Pente d'une toiture.

**Voie ou emprise publique** : 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.

**Voie ou voirie** : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

**Voie en impasse** : Petite rue sans issue.