

DEPARTEMENT DE L'OISE

Commune

De THIESCOURT

Règlement

**MODIFICATION/REVISION SIMPLIFIEE N°1
DU P.L.U.**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 05 juillet 2012

Le Maire

B&R ingénierie Picardie 97 Route de Calais Zone artisanale	Date : Juillet 2012	

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR	7
ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	7
ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES	7
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	18
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	23
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	24
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	29
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	30
LEXIQUE	35

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de THIESCOURT.

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

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,

- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,

- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement,

- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.1.DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Dans ces zones, les équipements publics collectifs sont existants ou en cours de réalisation et permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- 1- **La zone UA** : zone urbaine d'origine villageoise, de faubourgs anciens et de hameaux, comprenant un paysage urbain de type pavillonnaire diffus. Elle comprend un sous secteur UAb de densité moindre et un sous secteur UAf qui correspond à une activité agricole en milieu urbain (corps de ferme).
- 2- **La zone à urbaniser 2AU** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future à vocation d'habitat.
- 3- **La zone agricole A** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV. Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.
- 4- **Les zones naturelles et forestières N** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent.

Le secteur Nf : Secteur de protection de la forêt dans lequel aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

Le secteur Nr : Secteur de requalification du site naturel de Saint Albin partiellement construit et de protection dans lequel les constructions ne sont pas envisagées. Seules des extensions mesurées des constructions existantes et les équipements d'intérêt général seront admis.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et un total de quatorze articles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Conditions de desserte des terrains.
Article 4 : Desserte par les réseaux.
Article 5 : Caractéristiques des terrains.
(Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif).
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol.
Article 10 : Hauteur maximum des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur.
Article 12 : Le Stationnement.
Article 13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux n'ayant pas d'effet sur la règle ou n'ayant pas pour effet d'aggraver le non-conformité à celle-ci.

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

Les installations et travaux divers prévus au Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

Vestiges archéologiques :

Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet ».

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à une habitation. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au code de l'urbanisme.

Les ravalement et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue au code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L123-1.7 doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers s'ils ne sont pas soumis au permis de construire.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserves des dispositions particulières, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du PLU est admise dans la limite de la surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) ainsi détruite.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPEL, à valeur indicative : Caractère de la zone

La zone UA correspond au paysage bâti du village et des hameaux.

Sa vocation est essentiellement d'habitat, de commerce et de services. Elle couvre deux sous secteurs : UAb de moindre densité en raison du ruissellement plus marqué et UAf qui marque les fermes agricoles en milieu urbain.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA2.
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de circulation.
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme.
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux qui constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière et de la circulation accrue.
- Les constructions à usage de commerce dont la superficie de vente et le stockage lié directement à cette surface de vente dépassent 150 m².

- Les constructions ou installations à usage artisanal.
- Les caravanes et camping-car isolés sur une parcelle non occupée par une résidence principale.
- Toute occupation des sols ou construction qui conduirait à détruire ou endommager, réduire un élément repéré au plan de zonage.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises à des conditions particulières

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UA 1.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les installations nouvelles classées ou non pour la protection de l'environnement, sous-condition qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- L'extension ou la modification des installations classées ou non à la condition que celles-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage ou une aggravation des dangers.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques et pour les constructions lorsque le terrain naturel le requiert pour des raisons techniques ou esthétiques.
- Les bâtiments à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux dont la présence ne constitue pas une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière et de la circulation accrue, et dont la superficie totale ne dépasse pas 300 m².
- Toutes les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Pour les constructions existantes avant la mise en place du présent document et ne respectant les conditions fixées aux articles UA6/7/8, une seule extension de 50m² maximum sera autorisée.
- Les reconstructions en cas de sinistre à égalité de SHON.

En secteur UAf, spécifiquement

- Les constructions ou installations à usage d'hébergement quand ces transformations sont complémentaires ou se substituent à une activité agricoles en place.
- Les installations classées, liées directement à l'agriculture telle que définie au code rural à condition de respecter les règles de réciprocité.

Tout secteur : toute construction située à proximité d'un cours d'eau devra intégrer les précautions nécessaires par rapport à la présence d'eau dans les sols.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : Conditions de desserte des terrains

a) I ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile,
- les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité,

b) II VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

II ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe,

- Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. De plus, tout déversement autre que les eaux domestiques ne pourra se faire que dans les conditions définies par le code de la santé publique.

- Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès réalisation.

b) Eaux pluviales

- Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle,

- Seront réalisés tous les travaux nécessaires à garantir que les eaux ne seront pas déversées sur les propriétés voisines,

- Pour les constructions, implantées à l'alignement, les eaux pluviales correspondant à la récupération des eaux de toitures sur rue pourront être déversées dans le réseau public,

- En aucun cas les eaux pluviales ne seront mélangées aux eaux usées, exception faite pour les installations de récupération d'eau de pluie pour un usage domestique de type lavage du linge ou eau des sanitaires.

- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

III AUTRES RESEAUX

- Pour toute construction ou installation nouvelle, l'ensemble des réseaux de distribution sera enterré.

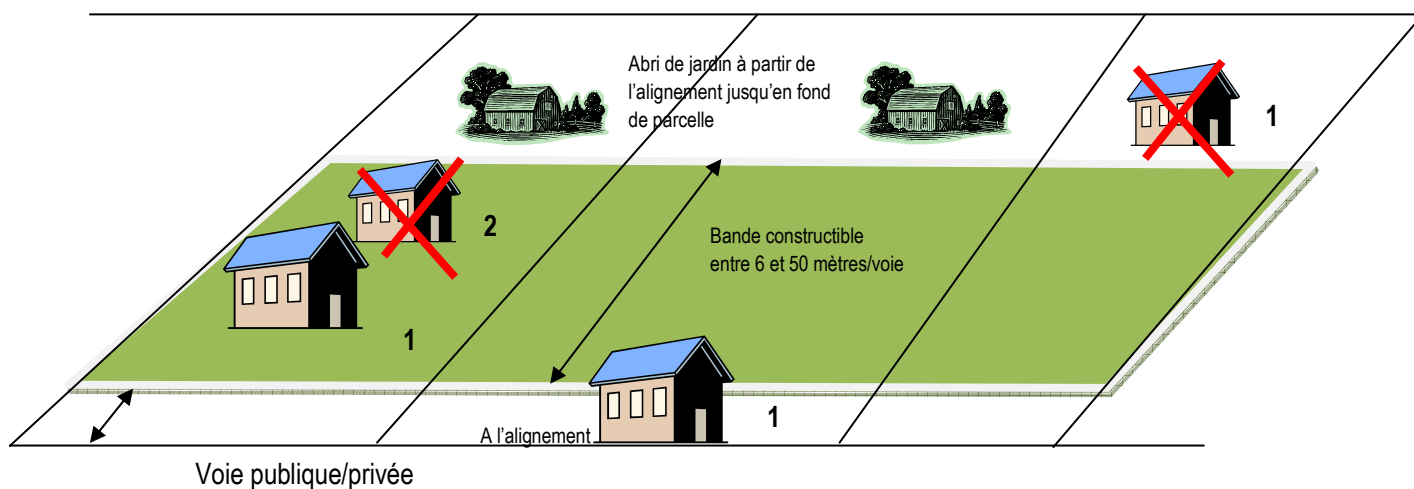
Article UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait minimal de 6 mètres,
- Excepté pour les annexes, **en UA hors UAb**, aucun point d'une construction ne peut être érigé à plus de 50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, **en UAb**, cette valeur est ramenée à 20 mètres
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

Les constructions en double rideau sont interdites.



ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur la limite séparative, le retrait par rapport à cette dernière sera d'un minimum de 3 mètres,
- Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, la distance pourra être moindre dans le but de maintenir la valeur initiale.
- Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et des fossés existants.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Excepté pour les annexes, entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 40 mètres.
- Les constructions en double rideau sont interdites.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.
- La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R+1+ 1 seul niveau de combles.
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de d'ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures et d'intérêt général.

En secteur UAf,

- La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UA 12 : Le stationnement

- Pour les activités autorisées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (employés, clientèle,..).
- Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au sein de la propriété deux places par logement.

Article UA 13 : ESPACES LIBRES - aires de jeux et de loisirs PLANTATIONS

50% minimum de la superficie de la parcelle sera laissée en espaces verts, plantés ou non.

Les éléments repérés au plan de zonage seront préservés en l'état voire restaurés pour leur permettre d'assurer leur rôles (talus, fossés, rus, haies et chemins ruraux.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

RAPPEL, à valeur indicative : Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future, dans laquelle les constructeurs sont tenus de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par des opérations autorisées.

Cette zone est urbanisable à plus ou moins long terme après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

Il est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de circulation.

- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme.

- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'Urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme.

- Les décharges, dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme.

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation du code de l'urbanisme.

- Les commerces.

- Les établissements hippiques et équestres ainsi que les boxes à chevaux individuels supérieurs à 2.

- Les bâtiments à usage :
 - Industriel,
 - Artisanal,
 - d'entrepôts commerciaux
 - d'équipement collectif lié aux sports et loisirs
 - agricole ou forestier

- Toute occupation des sols ou construction qui conduirait à détruire ou endommager, réduire un élément repéré au plan de zonage.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises à des conditions PARTICULIERES

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : Conditions de desserte des terrains

I Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile.

- les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

I EAU POTABLE

- Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

II ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe..
- Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. De plus, tout déversement autre que les eaux domestiques ne pourra se faire que dans les conditions définies par le code de la santé publique.
- Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès réalisation.. En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

b) Eaux pluviales

- Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.
- Seront réalisés tous les travaux nécessaires pour garantir que les eaux ne seront pas déversées sur les propriétés voisines.
- Pour les constructions, implantées à l'alignement, les eaux pluviales correspondant à la récupération des eaux de toitures sur rue pourront être déversées dans le réseau public,

- En aucun cas les eaux pluviales ne seront mélangées aux eaux usées, exception faite pour les installations de récupération d'eau de pluie pour un usage domestique de type lavage du linge ou sanitaires.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

III AUTRES RESEAUX

- Pour toute construction ou installation, l'ensemble des réseaux de distribution sera enterré,

Article 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait minimal de 6 mètres.
- Excepté pour les annexes, aucun point d'une construction ne peut être érigé à plus de 50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur la limite séparative, le retrait par rapport à cette dernière sera au moins égal d'un minimum de 3 mètres.
- Aucune construction ne pourra être édiflée à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et des fossés existants.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 : Le stationnement

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS- PLANTATIONS

Les éléments repérés au plan de zonage seront préservés en l'état voire restaurés pour leur permettre d'assurer leur rôles (talus, fossés, rus, haies et chemins ruraux.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le COS est fixé égal à 0 (zéro).

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPEL, à valeur indicative : Caractère DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute occupation des sols ou construction qui conduirait à détruire ou endommager, réduire un élément repéré au plan de zonage.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles soient situées à plus de 30 mètres de la limite des espaces boisés classés :

- La création et l'extension des bâtiments ou installations à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation, liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole à *condition* qu'elles soient à proximité immédiate du corps de ferme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 : Conditions de desserte des terrains

I ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.
- L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

II VOIRIE

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 : desserte par les réseaux

I EAU POTABLE

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. « Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du code de l'Urbanisme soient respectées que cette eau soit reconnue comme potable et

que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire (code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral ».

II ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.
- L'évacuation des eaux usées non traitées à la rivière, aux fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

- Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.
- Seront réalisés tous les travaux nécessaires pour garantir que les eaux pluviales ne seront pas déversées sur les propriétés voisines.

ARTICLE A 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux VOIES ET AUX emprises publiques

- Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres d'un cours d'eau et d'un fossé existant.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE A 10 : Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 15 mètres.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 : LE STATIONNEMENT

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES- AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les éléments repérés au plan de zonage seront préservés en l'état voire restaurés pour leur permettre d'assurer leur rôles (talus, fossés, rus, haies et chemins ruraux.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : Coefficient D'OCCUPATION des SOLS

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPEL, à valeur indicative : Caractère DE LA ZONE

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend deux sous secteurs :

- Nf qui correspond au secteur de protection de la forêt dans laquelle aucune construction et installation n'est permise sauf celles liées à l'exploitation et l'entretien de la forêt
- Nr qui correspond à un secteur de requalification et de protection du site naturel de Saint Albin partiellement construit ; du site naturel construit rue des Boucaudes, et du site de la gare dans lequel les constructions ne sont pas envisagées et où seules les extensions mesurées des constructions existantes seront admises dans un périmètre déterminé au plan de zonage.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme mentionné à l'article 13.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone N Toute occupation des sols ou construction qui conduirait à détruire ou endommager, réduire un élément repéré au plan de zonage.

- ... sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises à des conditions particulières

Dans la zone N, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructures, de voirie et réseaux divers.
- L'extension, l'installation, construction ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

- La réparation et l'aménagement des constructions existantes.
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50 m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N9 et N10.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.
- La construction ou l'installation d'équipements d'intérêt général.

De plus, en Nf :

- Les installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois, et à la gestion des espaces naturels, à condition qu'elles soient liées à l'activité d'une exploitation forestière.

De plus, en Nr :

- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou de nuisances.
- L'extension de constructions existantes dans les limites définies au plan de zonage (plan N°3bis : Zones Nr).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

c) I ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

II VOIRIE

- Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

- Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

d) I EAU POTABLE

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. « Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions des articles R111-10 et R111-11 du code de l'Urbanisme soient respectées que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral ».

II ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

b) Eaux pluviales

- Pour tout nouveau projet autorisé dans la zone (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.
- Seront réalisés tous les travaux nécessaires pour garantir que les eaux pluviales ne seront pas déversées sur les propriétés voisines.

III AUTRES RESEAUX

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.
-

1.1.1. ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions non liées au fonctionnement des équipements d'infrastructures, de voirie ou de réseaux divers doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Aucune construction ne sera édifiée à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et des fossés existants.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des installations ou constructions ne doit pas excéder 50 m², excepté en Nr où le droit d'emprise au sol est réglé par la limite indiquée au plan de zonage 3bis.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR maximum DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit, un seul niveau de comble est admis.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faitage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Matériaux interdits

- l'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) sur les parements extérieurs des constructions.
- les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES - aires de jeux et de loisirs - PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au plan de zonage seront préservés en l'état voire restaurés pour leur permettre d'assurer leur rôles (talus, fossés, rus, haies et chemins ruraux.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

LEXIQUE DU REGLEMENT

En cas de contradiction entre le corps du texte des articles du règlement et la définition du lexique, le texte de l'article prévaut sur le lexique

Définition des diverses terminologies

A ABRI DE JARDIN

L'abri de jardin est une construction installée dans le jardin dont l'emprise au sol ne dépasse pas 15 m² et 3 mètres de hauteur.

ANNEXE

L'annexe est une construction installée sur un terrain dont la superficie au sol est supérieure à 15 m², ne pouvant accueillir ni logement, ni activité économique.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, y compris les circulations piétonnes (trottoirs). L'alignement délimite l'emprise du domaine public.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

B BATIMENT ANNEXE

Est qualifié de bâtiment annexe, toute construction non destinée à l'habitation sise sur un même terrain qu'une construction d'habitation, et de SHON supérieure à 5 m² mais inférieure à 50% de la SHON du bâtiment principal.

C 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.

CARRIERE

Les gîtes de substances minérales ou fossiles renfermés dans le sein de la terre ou existant à la surface sont, relativement à leur régime légal, considérés comme mines ou comme carrières.

CHEMINS COMMUNAUX

Une voie communale est une voie affectée à la circulation générale, et ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public par délibération du conseil municipal. Le domaine public est constitué de l'ensemble des biens affectés à l'usage direct du public ou d'un service public. Ces biens sont inaliénables, imprescriptibles et protégés par la police de la conservation du domaine public. Le domaine public routier est non seulement constitué par les voies communales mais également par leurs dépendances telles que les trottoirs, fossés, caniveaux, talus, remblais, murs de soutènement (...) présumés appartenir à la commune à défaut de preuve contraire. Ces dépendances bénéficient du régime de protection du domaine public et notamment des infractions à la police de la conservation du domaine public routier. Il n'est pas fixé de largeur minimale pour une voie communale.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre net}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² affecté d'un COS de 0,50, il est possible de construire

$$1000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre (surface nette)}$$

E EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

EMPRISE ET PLATEFORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules motorisés) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m carrés et si sa hauteur excède 2 m.

H HABITATION LEGERE DE LOISIR

Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme, « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

S SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE

La surface de plancher hors œuvre brute de construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

1. dans certaines limites :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, sont considérées comme combles, les surfaces de plancher dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

1. des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

V *VOIE*

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui peut comprendre plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et pluviales), d'adduction d'eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution,...