

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Portes-Lès-Valence.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions de l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître:

- Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - Les zones UA
 - Les zones UC
 - Les zones UD
 - Les zones UI

- Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - ✓ Zones AU « ouvertes »
 - Les zones 1AUC (à vocation principale d'habitat)
 - Les zones 1AUI (à vocation principale d'activités)
 - ✓ Zones AU « fermées »
 - Les zones 2AUC (à vocation principale d'habitat)
 - Les zones 2AUE (à vocation principale d'équipements)
 - Les zones 2AUI (à vocation principale d'activités)
 - Les zones 2AU (sans vocation définie)

- Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
 - La zone A

- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
 - La zone N

Sur les documents graphiques du règlement, figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130.1 ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

ARTICLE 3 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

Pour la localisation exacte des différents secteurs en zone inondable, se référer au plan des zones inondables d'octobre 2014 en annexe.

Les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion avéré, qui sont notamment présentés dans les circulaires du 24 janvier 1994, du 26 avril 1996 et du 30 avril 2002, ainsi que dans les guides méthodologiques relatifs à l'élaboration des PPR inondation restent inchangés :

- les zones non urbanisées soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable.

- les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles. Toutefois, dans les centres urbains denses, afin de permettre la gestion de l'existant (dont les « dents creuses ») et le renouvellement urbain, des adaptations à ce principe peuvent être envisagées si elles sont dûment justifiées.
- d'une manière générale, la vulnérabilité des zones urbanisées ne doit pas être augmentée.

Les zones inondables de Portes-lès-Valence correspondent uniquement à des zones agricoles ou naturelles. Il en résulte un seul type de zone, rouge inconstructible, divisée en six secteurs en fonction de l'aléa (deux secteurs Rhône et quatre secteurs Véore). Voir Cartographie du risque inondation en annexe.

| Al | | Zones peu ou pas urbanisées |
|-------|-------------------------|-----------------------------|
| Rhône | Fort | Rr |
| | Modéré | |
| | Bande de sécurité digue | Rrd |
| Véore | Fort | R1 |
| | Moyen | R2 |
| | Faible | R3 |
| | Bande de sécurité digue | Rd |

Les cotes de référence sont :

100,96m NGF pour le secteur Rr (remontée aval)

+2,30m par rapport au terrain naturel (hauteur d'un étage) pour les secteurs Rrd, R1 et Rd,

+ 1,20m par rapport au terrain naturel pour le secteur R2.

+0,70m par rapport au terrain naturel pour le secteur R3.

Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

Dans les zones inondables agricoles ou naturelles délimitées au plan, quel que soit l'aléa, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Sont interdits notamment :

- les constructions nouvelles,
- la reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les remblais non liés aux opérations autorisées.

Règles applicables dans les zones inondables du Rhône et de la Véore, secteurs Rr, Rrd, RI, R2, R3, Rd

Dans ces secteurs et dans le respect des règles propres à chacune des zones, peuvent être autorisés dans les secteurs Rr, Rrd, RI, R2, R3, Rd :

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension limitée des bâtiments d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création d'un nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- L'extension au sol des bâtiments à usage professionnel (artisans, agricoles et industriels) nécessaires au maintien de l'activité économique existante dans les conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- L'extension au sol des bâtiments à usage d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque,
 - d'activités professionnelles (artisanales, agricoles et industrielles), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du PLU.

Sans préjudice des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, pourront également être autorisés:

- les installations et ouvrages directement liés à l'exploitation hydraulique et hydrométrique du Rhône,
- les aménagements directement liés à la navigabilité du Rhône.

Uniquement dans les secteurs Rr et R3

- La création de constructions ou d'installations, autres que celles destinées à l'habitation ou à l'élevage, liées et nécessaires à une activité agricole si les conditions suivantes sont réunies :
 - aucune autre solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable,
 - le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.
- Ces bâtiments pourront être implantés en-dessous de la cote de référence, toutefois
 - dans les bâtiments à usage agricole, les équipements, matériels, stocks, produits, sensibles à l'eau qui ne peuvent pas être facilement déplacés ou évacués doivent être stockés au-dessus de la cote de référence.
 - dans les bâtiments à usage agricole, les équipements, matériels, stocks, produits, sensibles à l'eau et stockés sous la cote de référence doivent être mis hors d'eau (déplacement, évacuation), avant l'arrivée de la crue.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP, seuls les ERP de 5ème catégorie seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m² ou sur tout autre dispositif transparent du point de vue hydraulique, garantissant le libre écoulement des eaux.

Cotes de référence

Pour le secteur Rr (aléa fort Rhône)

Dans ce secteur, la cote de référence et le niveau du premier plancher utile sont confondus et fixés à 100,96m NGF.

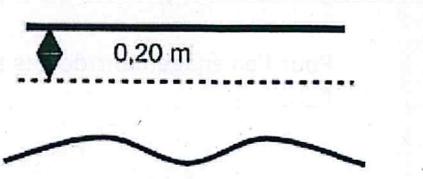
Pour les secteurs Rrd (bande de sécurité digue du Rhône), RI (aléa fort Véore) et Rd (bande de sécurité digue de la Véore)

Dans ces secteurs, la cote de référence et le niveau du premier plancher utile sont confondus et fixés à 2,30 m au-dessus du terrain naturel.

Pour le secteur R2 (aléa moyen Véore) :

La cote à prendre en compte est la hauteur maximale de l'aléa (1,00m).

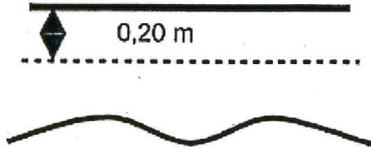
Par mesure de précaution le premier niveau de plancher utile des constructions sera calé 0,20 m au-dessus de la cote de référence, soit 1,20m au-dessus du terrain naturel.

| | | |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Premier plancher utile | Cote de référence + 0,20 m |  |
| Cote de référence = | Hauteur maximale de l'aléa | |
| Terrain naturel (TN) = | Altitude moyenne du terrain en NGF, sous l'emprise du projet | |

Pour le secteur R3 (aléa faible Véore) :

La cote à prendre en compte est la hauteur maximale de l'aléa (0,50m).

Par mesure de précaution le premier niveau de plancher utile des constructions sera calé 0,20 m au-dessus de la cote de référence, soit 0,70m au-dessus du terrain naturel.

| | | |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Premier plancher utile = | Cote de référence + 0,20 m |  |
| Cote de référence = | Hauteur maximale de l'aléa | |
| Terrain naturel (TN) = | Altitude moyenne du terrain en NGF, sous l'emprise du projet | |

Secteur à risques d'inondation La Couronne – Bos codoyer

Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique « Secteur à risques d'inondation La Couronne – Bos codoyer »

Secteur RI 1 secteur à très faible profondeur de la nappe alluviale du Rhône

Dans ce secteur sont interdites les constructions en sous-sol. Le plancher utilisable des constructions doit être surélevé d'au moins 0,30 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur RI1, les eaux pluviales devront être gérées par rétention / rejet calibré vers le réseau hydraulique superficiel ou par un bassin d'infiltration situé dans la partie ouest du site. La profondeur maximale des ouvrages ne devra pas dépasser -1,20 m de profondeur par rapport au terrain naturel.

Secteur RI 2 secteur à faible profondeur de la nappe alluviale du Rhône

Dans ce secteur sont interdites les constructions en sous-sol. Le plancher utilisable des constructions doit être surélevé d'au moins 0,30 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur RI2, les eaux pluviales pourront être traitées par infiltration. La profondeur maximale des ouvrages ne devra pas dépasser - 3,00 m de profondeur par rapport au terrain naturel.

De plus, dans les secteurs RI1 et RI2 : Sont interdits les établissements sensibles au sens de l'évacuation, ainsi que les établissements participant à la gestion de crises.

ARTICLE 4 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques conformément aux dispositions en vigueur.

4-1 Secteurs présentant des risques technologiques liés au Dépôt Pétrolier de Portes Lès Valence :

Pour l'aménagement de ces secteurs, se reporter au règlement du PPR approuvé le 12/06/2013, en annexe du PLU.

4-2 Secteurs présentant des risques technologiques liés au transport de matières dangereuses : Zones de danger de la canalisation de la Société Pipeline Méditerranée-Rhone (S.P.M.R.)

Sur les documents graphiques sont délimités les secteurs à risques technologiques liés au transport d'hydrocarbures :

- Trame risques technologiques (PL1) représentant les secteurs à risques correspondant à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS)
Dans le secteur PL1, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.
- Trame risques technologiques (PL2) représentant les secteurs à risques correspondant à la zone des dangers graves (PEL)
Dans le secteur PL2, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 sont interdits.

4-3 Secteurs présentant des risques technologiques liés au stockage de matières dangereuses (ICPE) : Zones de danger des entrepôts autres que les silos

Sur les documents graphiques sont délimités les secteurs à risques technologiques correspondant aux zones de danger délimitées autour des installations de stockage de type « entrepôts »

- Trame risques technologiques (E1) représentant les secteurs à risques correspondant aux effets létaux en cas d'incendie
Dans le secteur E1, sont interdites :
 - o Les constructions nouvelles à l'exception des constructions et installations qui sont directement liées à l'activité de l'entrepôt source du risque,
 - o Les nouvelles voies extérieures autres que celles desservant l'entrepôt.
- Trame risques technologiques (E2) représentant les secteurs à risques correspondant aux effets significatifs en cas d'incendie ;
Dans le secteur E2, la construction de nouveaux établissements recevant du public, et les immeubles de grande hauteur sont interdits.
Sont interdits également :
 - o Les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs,
 - o Les voies d'eau ou bassins, à l'exception des bassins de rétention d'eaux pluviales et de réserves d'incendie,
 - o Les nouvelles voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt.

4-4 Secteurs présentant des risques technologiques liés au stockage de matières dangereuses (ICPE) : Zone de danger autour des silos

Sur les documents graphiques sont délimités les secteurs à risques technologiques correspondant aux zones de danger délimitées autour des installations de stockage de type « silos »

Trame risques technologiques (S) représentant les zones de danger autour des silos de Midi-Sucre et des silos de stockage de céréales situés sur Montéleger, et impactant le territoire de Portes-Lès-Valence.

Dans le secteur S, sont interdites :

- Les habitations,
- Les immeubles occupés par des tiers,
- Les immeubles de grande hauteur,
- Les établissements recevant du public,
- Les voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour,
- Les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Dans le périmètre de SEI (seuil d'effets irréversibles), toute construction ou occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Dans le périmètre compris dans la bande de BV (Bris de Vitres), tout projet nouveau (ou aménagement par changement de destination) doit garantir la protection des occupants de ces biens pour une onde de surpression d'une intensité de 50 mbar. Tout projet ne pourra être autorisé qu'au regard des conclusions d'une étude à la charge du pétitionnaire vérifiant que les objectifs de performance cités ci-dessus sont respectés. Pour les permis de construire et conformément à l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception doit être jointe à la demande.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les projets réalisés par la société à l'origine du risque, dont les installations ou constructions constituent une extension de son établissement.

Font exception à cette étude : les extensions de bâtiments d'activités inférieures à 20 m² d'emprise au sol, sans vitrage et ne nécessitant pas une présence humaine permanente ;

La construction d'annexes de bâtiments d'habitation existants (abris de jardin, garage) inférieures à 20 m² d'emprise au sol non munies de vitrage.

ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques en application de l'article L 123-1, III - 2° (nouvelle codification : L.151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 c du code de l'urbanisme.

La démolition des immeubles, constructions ou éléments du patrimoine bâti, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 6 - REGLES APPLICABLES AUX VOIRIES DEPARTEMENTALES

En application du Schéma d'Orientation des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme, adopté en 2007 et actualisé en 2013, et du règlement de voirie départemental, les aménagement et constructions futurs devront respecter les marges de recul et largeurs de plate-formes suivantes :

| Catégorie | Nomination | Largeurs de plates-formes | Marges de recul habitations | Marges de recul autre |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 ^{ère} catégorie | Route de Beauvallon (ex RD 111) | 11,00 m | 35 m | 25 m |
| 2 ^{ème} catégorie | RD 7 à partir du PR 7+868 | 11,00 m | 25 m | 15 m |
| | RD 269 du PR 0+000 jusqu'au PR 2+253 | | | |
| | Route de Beauvallon (ex RD 211) du PR 2+323 jusqu'au PR 2+546 | | | |
| 4 ^{ème} catégorie | RD 269 à partir du PR 2+253 | 11,00 m | 15 m | 10 m |
| | Route de Beauvallon (ex RD 211) jusqu'au PR 2+323 | | | |
| | Avenue du Port/rue | 9,50 m | | |

| | | | | |
|----------------------------|----------------------------|---|--|--|
| | Pierre Semard (ex RD 211A) | | | |
| 5 ^{ème} catégorie | RD 7 jusqu'au PR 7+868 | - | | |

ARTICLE 7 – DEFINITIONS

Accès

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, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (Cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Clôture

C'est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public). Des dispositifs de clôtures peuvent être installés à l'intérieur des propriétés afin de délimiter des espaces. Dans ce cas, des règles différentes pourront être adoptées au cas par cas, dans une limite de hauteur maximale de 2m.

Contiguïté

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive

| Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme -avant 2016-) | Liste non exhaustive des activités concernées |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artisanat | <p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - menuiserie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc. |
| Bureaux et services | <p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas. |
| Commerces | <p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme -avant 2016-) | Liste non exhaustive des activités concernées |
| | bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. |
| Entrepôts | Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins d'un tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts. |
| Exploitation agricole ou forestière | Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. |
| Habitation | Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées (sauf établissement recevant du public), aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, les chambres d'hôtes jusqu'à 5 chambres. |
| Hébergement hôtelier | L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes au-delà de 5 chambres. |
| Industrie | L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition |

Division de propriété

Une division foncière est la création conventionnelle d'une limite future à l'intérieur d'une même propriété. Elle est généralement effectuée en vue d'une vente, d'une donation, d'un partage de famille, d'une expropriation.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus. Le coefficient d'emprise au sol est un coefficient fourni par la commune (via l'article 9 du PLU) permettant de définir la surface au sol d'une parcelle constructible. La surface au sol constructible d'une parcelle est égale au CES multiplié par la surface de la parcelle.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Extension limitée

Seront considérés comme des extensions limitées, les projets ne dépassant 30 % de la surface du bâti existant. Cette règle n'est pas applicable au sein des zones inondables ou de risques technologiques pour lesquelles il s'agit de se référer au règlement de chacun des PPRI et PPRT correspondant.

Façade – pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade. Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Fond de parcelle

Dans le cas d'un terrain de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, est dénommée fond de parcelle la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet axe principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. (cf. le schéma de la définition des limites séparatives)

Hauteur

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère se mesure du sol naturel au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 15 % de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 35 % pour les immeubles de bureaux.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

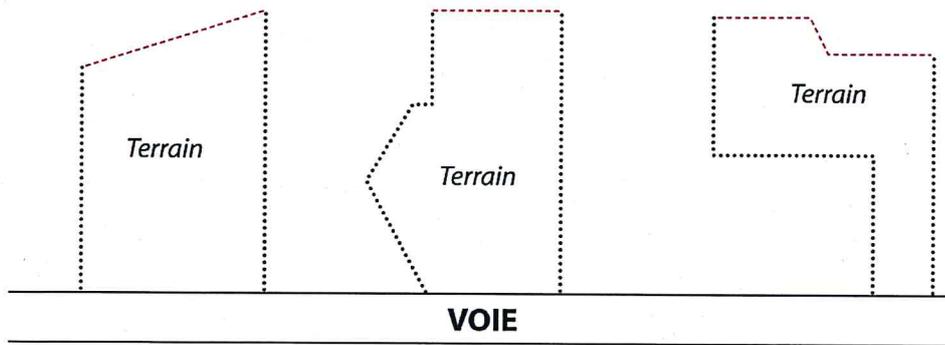
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites de propriété d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



- Limite séparative latérale
- - - - - Limite séparative de fond de parcelle

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Recul par rapport à l'alignement

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons peuvent s'implanter dans le retrait sous certaines conditions et dans la limite d'1 m.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les saillies dépassant le plan d'une façade de plus de 20cm sont interdites en surplomb des emprises publiques.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement. Ces modifications ne peuvent intervenir durant le délai de validité du permis de construire. En tout état de cause, le terrain naturel d'origine ne peut être modifié entre le permis de construire initial et le permis de construire modificatif.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

