



Plan Local d'Urbanisme /  
1<sup>ère</sup> révision allégée du PLU au titre  
de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme

4 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	01/08/1974	11/02/1986	10/01/1989
1 <sup>ère</sup> modification			25/07/1989
1 <sup>ère</sup> révision	05/12/1989	07/05/1991	28/11/1994
Mise à jour (PPRI)			21/10/1996
1 <sup>ère</sup> modification			26/06/1997
2 <sup>ème</sup> modification			15/11/1999
3 <sup>ème</sup> modification			02/07/2002
Mise à jour			18/05/2005
4 <sup>ème</sup> modification			16/01/2008
5 <sup>ème</sup> modification			12/07/2012
2 <sup>ème</sup> révision du POS devenu PLU	20/09/2010	09/02/2016	09/10/2016
1 <sup>ère</sup> modification du PLU – Procédure simplifiée	03/08/2017		08/02/2018
Mise en compatibilité du PLU (revitalisation du Vistre)			28/11/2018
1 <sup>ère</sup> révision allégée	04/11/2019	11/12/2019	03/02/2021

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

**Agence de Nîmes**

188, Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr

**Mairie de Caissargues**

116, rue de la Soleiado  
30 132 Caissargues  
Tel : 04 66 38 11 58  
Fax : 04 66 84 60 38  
mairie.caissargues@wanadoo.fr



### **Équipe Urbanis**

Chef de projet, Urbaniste  
Corinne Snabre  
[corinne.snabre@urbanis.fr](mailto:corinne.snabre@urbanis.fr)  
04 66 29 97 03

### **Contact Urbanis**

Agence régionale de Nîmes  
188 allée de l'Amérique Latine  
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03  
[nîmes@urbanis.fr](mailto:nîmes@urbanis.fr)

**[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)**



# Sommaire

<b>Rappels divers</b>	<b>7</b>
<b>Règlement des zones</b>	<b>21</b>
<b>Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>23</b>
Zone UA	25
Zone UC	41
Zone UD	57
Zone UE	75
<b>Titre II – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future</b>	<b>89</b>
Zone IIAU	91
Zone IVAU	103
Zone V AU	111
<b>Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>123</b>
Zone A	125
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>139</b>
Zone N	141



## **RAPPELS DIVERS**

**Nota bene**

*L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a par procédé à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, est prise compte dans la rédaction du règlement du PLU.*

*Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; l'article 12 de ce décret prévoit toutefois que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.*



## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est opposable, sur l'ensemble du territoire communal de CAISSARGUES à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, opérations d'aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols appartenant aux catégories déterminées par le PLU.

## 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### 1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R. 111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

**2 – Les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexe au PLU (Voir Annexe 6.1).

**3 – Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier.**

**4 – Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur**, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Nous rappelons que, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 Août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 Juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

**5 – Les dispositions relatives aux opérations déclarées d'utilité publique :** projet ferroviaire de contournement de Nîmes et Montpellier ligne LGV déclaré d'utilité publique par décret du 16 mai 2005.

**6 – Les dispositions applicables dans les périmètres visés aux article R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme** (dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2016) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information en annexe au PLU :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir périmètres en annexe au PLU).
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Sont classées comme infrastructures de transports bruyantes sur la commune de CAISSARGUES l'A54, la future ligne LGV et les RD 42 / ex RD 42 (sur sa section Nord), RD 135, RD 442 et RD 6113.

**7 – Les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Nîmes-Garons** approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 Août 1984.

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont regroupées au Titre I du présent règlement et comprennent :

- la zone UA correspondant au centre ancien.
- la zone UC correspondant aux zones d'extension pavillonnaire les plus anciennes ; cette zone inclut un secteur UCa non desservi par le réseau collectif d'assainissement.
- la zone UD correspondant aux zones d'extension pavillonnaire les plus récentes ; la zone UD est divisée en trois secteurs distincts :
  - le secteur UD1 correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de la Granière ;
  - le secteur UD2 correspondant à l'opération d'aménagement du « Clos des Maraichers » et comportant quatre sous-secteurs UD2a, UD2b, UD2c et UD2d se distinguant par des vocation ou des typologies bâties différentes ;
  - le secteur UD3 à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- la zone UE à vocation d'activités, divisées en deux secteurs UE1 et UE2.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.  
Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comportent :
  - la zone IIAU Legrin à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son emprise ;
  - la zone IVAU à vocation d'activités liées aux aires de repos de l'A54 ;
  - la zone VAU à vocation principale d'hébergement et activités touristiques de Vendargues.
- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  
Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement et comprennent :
  - un secteur Ap correspondant à la zone agricole incluse dans la zone de protection du captage prioritaire de la Carreirasse telle que définie par l'arrêté préfectoral n°2011-074-004 du 15 mars 2011.
  - un secteur Av correspondant à la zone de revitalisation du Vistre avec la création d'un nouveau chenal.
- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.  
Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement et incluent :
  - le secteur N1 correspondant à la parcelle des forages alimentant la base militaire de défense de Garons (périmètre de protection immédiate) ;
  - le secteur N2 correspondant au périmètre de protection immédiate du forage de la Careirasse ;
  - le secteur N3 à vocation d'équipements légers sportifs ou de loisirs et d'aménagements paysagers ;
  - le secteur N4 à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - le secteur Nv de renaturation du Vistre.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan au 1/2500<sup>ème</sup> sont seuls retenus comme valables.

**Conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme** (dans leur rédaction antérieure au 01/01/2016) **sont également reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme ;** mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code.
- **Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les**

**constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.** Voir paragraphe 4 ci-après.

- **Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** ; chaque emplacement réservé est distingué par un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire.
- **En zones urbaines ou à urbaniser, les zones et secteurs où en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, un pourcentage minimum des programmes de logements doit être affecté à des logements locatifs sociaux.** Sont indiqués en légende le pourcentage imposé et les catégories prévues (en l'occurrence, logements locatifs sociaux).

#### **4 - RISQUES NATURELS, NUISANCES, HYGIENE**

L'existence éventuelle de risques et de nuisances est précisée dans le préambule introductif de chaque zone ; il s'agit :

- **du risque inondation par débordement** en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de CAISSARGUES approuvé le 4 avril 2014 ; l'emprise globale des zones inondables délimitées par le PPRI est par ailleurs reportée au plan de zonage du PLU.
- **du risque ruissellement** en référence au Porter à Connaissance du 5 décembre 2011 réalisé dans le cadre de l'élaboration du PPRI de la commune de CAISSARGUES ; l'emprise des zones inondables par ruissellement pluvial est par ailleurs reportée au plan de zonage du PLU.
- **du risque « érosion de berges »** : délimitation de francs bords inconstructibles de 10 m à partir du haut des berges de part et d'autre du Vistre, du Mirman et du ruisseau du Garrigas ; ces francs bords sont reportés au plan de zonage du PLU.
- **du risque sismique** : la commune de CAISSARGUES est classée en zone de risque sismique de niveau faible (2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français (voir Annexe 4. 1 du présent règlement du PLU).
- **du risque gonflement – retrait des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement du PLU).
- **du risque incendie – feu de forêt** (l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation ainsi que les prescriptions générales est joint en annexe au présent règlement).
- **des nuisances sonores liées à l'aérodrome de Nîmes – Garons** (Voir Annexe 6.3 du présent règlement relative au Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 Août 1984).

- **des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre** (Voir Annexe 6.4 du présent règlement relative aux infrastructures classées à savoir l'A54, la future ligne LGV et les RD 42 / ex RD 42, RD 135, RD 442 et RD 6113.
- **des nuisances liées à la station d'épuration** : délimitation d'un périmètre de 100 m de rayon autour des installations de la station d'épuration, à l'intérieur duquel toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public est interdit en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5

**Est également précisé dans le préambule introductif de chaque zone le fait qu'elle soit en tout ou partie incluse dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée :**

- du champ captant de la Careirasse, en référence à l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique du forage en date du 14 février 1986 et au rapport établi par M. Pierre Bérard, hydrogéologue agréé, le 5 janvier 2011 en vue d'une nouvelle déclaration d'utilité publique ;
- de la prise d'eau superficielle G5 sur le canal de Campagne pour l'alimentation en eau de la commune de Beauvoisin, en référence à l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique de cette prise d'eau en date du 12 octobre 2011 ;
- de la station de pompage assurant l'alimentation en eau potable de la base aéronavale de Nîmes Garons tel que délimité par l'avis sanitaire de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé, en date du 14 février 2007.

Les périmètre de protection immédiate (DUP du 14 février 1986), rapprochée et éloignée (rapport de M. Pierre Bérard, hydrogéologue agréé en date du 5 janvier 2011) du champ captant de la Careirasse d'une part, le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau superficielle G5 sur le canal de Campagne (DUP du 12 octobre 2011) d'autre part, les périmètres de protection immédiate et rapprochée de la station d'alimentation de la base aéronavale de Nîmes Garons (rapport de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé en date du 14 février 2007) enfin, sont par ailleurs reportés sous forme de trames au plan de zonage du PLU.

## **5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **1 – Adaptations mineures**

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'**adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **2 – Dérogations**

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogations que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.

**En application de l'article L. 152-4**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**En application de l'article L. 152-5**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine, aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du Code de patrimoine, aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 du Code du patrimoine ou encore aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

### 3 - Reconstruction à l'identique

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli** est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels en dispose autrement.

Cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2014.

### 4 - Immeuble existant non conforme au règlement du PLU

Lorsque un **immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone concernée**, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 5 - Constructions en zones inondables

Pour les constructions situées en zones inondables, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application des l'article 10 du règlement des zones concernées peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la mise hors d'eau des planchers.

Le dépassement de hauteur autorisé ne pourra toutefois excéder la différence d'altitude entre le terrain naturel et la cote PHE + 30 cm en zones d'aléa fort et modéré, et 30 cm en zone d'aléa résiduel.

## 6 – DIVISIONS DE TERRAIN

Les divisions de terrain ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 5 et 6 du règlement de PLU.

## 7 – LEXIQUE GENERAL

### **Accès :**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

### **Adossement :**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

### **Affouillement de sol :**

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup> et du permis d'aménager si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 2 hectares.

### **Alignement :**

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

### **Annexe ou construction annexe :**

L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abri à bois, abri de jardin, local piscines, local technique, abri ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

### **Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

### **Changement de destination :**

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des 9 destinations établies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum d'emprise au sol de la ou des constructions, rapportée à la surface de l'unité foncière d'implantation.

**Construction :**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation , indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

**Bâtiment principal :**

Le bâtiment principal est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de bâtiments et constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments et constructions ayant la même fonction.

**Contigu :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

**Destination :**

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Habitation* : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

*Hébergement hôtelier* : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

*Bureaux* : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées ci-après.



**Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (commerces alimentaires et non alimentaires, équipement de la personne, équipement de la maison, commerces automobiles, motos et cycles, commerces d'articles de sports et de loisirs.....). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

**Artisanat** : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels ; elle exclut les commerces alimentaires relevant de la catégorie commerces. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

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

**Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Constructions et installations nécessaires aux 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'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

**Egout du toit :**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

**Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, hors éléments de modénature ou architecturaux (oriel, balcons, débords de toiture dans la limite de 0,50 m) et terrasses non couvertes.

Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher, les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non), les abris non fermés, les hangars non fermés.....

**Emprise publique :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

**Équipement d'intérêt général** : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

**Espaces non imperméabilisés :**

Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts....) soit des espaces minéraux dont le revêtement est par nature non imperméable et autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen....)

**Exhaussement de sol :**

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup> et du permis d'aménager si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 2 hectares.

**Extension :**

Il s'agit d'une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (créatrices uniquement de surface de plancher). Lorsqu'une extension est limitée (20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20% de la surface de plancher existante...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence retenue pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**Hauteur de la construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètres ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

**Limites séparatives :**

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou à une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

**Modification de construction :**

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

**Reconstruction :** correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

**Serre et châssis de production agricole**

Une serre ou châssis de production agricole est une structure close ou semi-ouverte translucide, en verre ou en plastique – à l'exclusion des panneaux solaires et photovoltaïques - soutenue par une structure métallique ou en bois, destinée à la production agricole, à l'exclusion des élevages.

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher se substitue à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

**Toit terrasse :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) plate ou quasiment plate (c'est à dire ne comportant que de faibles pentes permettant l'écoulement des eaux).

**Unité foncière :**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie :**

Une voie, indépendamment de son statut public ou privé, doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

On distinguera si nécessaire :

- Les voies publiques ;
- Les voies privées ;
- Les voies ouvertes à la circulation publique regroupant toutes les voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

**Opération (d'aménagement) d'ensemble :**

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements,
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent. Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur.