



Bureau d'études techniques d'infrastructures
routières et d'opérations de V.R.D.

ICHÉ INGÉNIERIE :

Agence de CUSSAC (siège social)
La Monnerie
87150 CUSSAC

Agence de ST PARDOUX LA RIVIERE
37, rue du Puits de la Barre
24470 ST PARDOUX LA RIVIERE

Téléphone : 05.55.70.52.78
Portable : 06.71.15.32.73
Fax : 05.55.70.03.32
email : ichearnaud@yahoo.fr
Siret : 487 648 883 00022-APE742C

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MATHA

4, Place du chateau d'eau BP.35
17160 - MATHA

ZONE DES GODINIERES 2

REGLEMENT

PA 10

Echelle :	Date :	Etabli par :
	23/06/2010	Florent Lagueyrie
Indice	Date	Objet

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :

Article I-1 :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que se soit une partie du lotissement ainsi qu'à tous les tiers.

Article I-2 :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales en vigueur sur le territoire de la commune de MATHA.

Article I-3 :

Le terrain couvert par des lots constructibles et des lots dédiés à leurs équipements associés. Ils sont regroupés en 29 lots.

Le terrain couvert par les équipements principaux associés à savoir : voirie et stationnement, espace vert et assainissement, sera divisé en 3 lots indépendants.

Division en lots :

a) – Lots constructibles :

- Lots destinés à la construction : 26 lots.

Superficie du lot n°1 : 1706 m²

Superficie du lot n°2 : 1983 m²

Superficie du lot n°3 : 2275 m²

Superficie du lot n°4 : 2752 m²

Superficie du lot n°5 : 5518 m²

Superficie du lot n°6 : 2121 m²

Superficie du lot n°7 : 3518 m²

Superficie du lot n°8 : 2678 m²

Superficie du lot n°9 : 1866 m²

Superficie du lot n°10 : 2074 m²

Superficie du lot n°11 : 2082 m²

Superficie du lot n°12 : 1836 m²

Superficie du lot n°13 : 2019 m²

Superficie du lot n°14 : 1599 m²

Superficie du lot n°15 : 1705 m²

Superficie du lot n°16 : 1569 m²

Superficie du lot n°17 : 1249 m²

Superficie du lot n°18 : 1112 m²

Superficie du lot n°19 : 2633 m²

Règlement du Lotissement

Superficie du lot n°20 : 1424 m²
 Superficie du lot n°21 : 1396 m²
 Superficie du lot n°22 : 1518 m²
 Superficie du lot n°23 : 1442 m²
 Superficie du lot n°24 : 3580 m²
 Superficie du lot n°25 : 1545 m²
 Superficie du lot n°26 : 1529 m²

Sous-total 1 : 54 723 m²

b) – Lots associés :

- Lot destiné à l'aménagement de la voirie et du stationnement: n° 27

Superficie du lot n°23 : 6994 m²

- Lot destiné aux espaces verts : n° 28

Superficie du lot n°24 : 5023 m²

- Lot destiné à l'assainissement: n° 29

Superficie du lot n°25 : 2076 m² (bassin d'orage, poste de refoulement et réserve incendie)

Sous-total 2 : 14 093 m²

Superficie totale aménagée : **68 816 m²**

Article I-4 :

- Les équipements publics ou d'intérêt public comprennent :
- la voirie, les réseaux divers, les trottoirs et les espaces verts.

Article I-5 :

Le présent règlement peut être modifié, si la modification est sollicitée à la majorité des trois-quarts détenant au moins les deux tiers de la superficie du lotissement ou les deux tiers détenant au moins les trois quarts de la superficie. La décision de modification est ensuite prise par l'autorité compétente pour accorder l'autorisation de lotir.

Les présentes règles d'urbanisme cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter du permis d'aménager. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, a demandé le maintien du règlement, il ne cesse de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Article I-6 :

Les acquéreurs qui s'installeront dans le présent lotissement seront soumis à toutes les obligations prévues par la législation en vigueur en ce qui concerne notamment le permis de construire, les servitudes...

Article I-7 :

Les servitudes de passage des différents réseaux seront définies par les services gestionnaires après réalisation des travaux.

Article I-8 :

Les règles et servitudes définies dans le présent document ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les lots n°7 à n°11 et n°24 à n°26 sont réservés à une activité commerciale

Article II-1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

Article II-1-1 : Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article II-2.

Article II-1-2 : L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à l'exception de celles mentionnées à l'article II-2.

Article II-1-3 : Les constructions destinées aux activités agricoles.

Carrières :

Article II-1-4 : L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Installations et travaux divers :

Article II-1-5 : Les aires de sports et de loisirs.

Terrain de camping et stationnement de caravanes :

Article II-1-6 : Le stationnement de caravanes isolées.

Article II-1-7 : Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

Article II-1-8 : L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

Article II-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement et à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble (lotissement...)

Article II-2-1 : Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau.

Article II-2-2 : Les constructions nouvelles à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique (silos, etc..)

Article II-2-3 : Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations, à condition :

- que par leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage, actuel ou futur, aucune incommodité et en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

Article II-3 – Desserte des terrains et accès :

Accès aux voies ouvertes au public :

Article II-3-1 : Chaque terrain à un accès imposé d'une largeur suffisante (6.00 ml).

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Article II-3-2 : Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Article II-3-3 : Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article II-4 - Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Article II-4-1 : Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement :

a) Eaux usées

Article II-4-2 : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

Article II-4-3 : Le rejet des eaux industrielles et certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Article II-4-4 : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdite, sauf pour les eaux domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

b) Eaux pluviales

Article II-4-5 : Chaque acquéreur devra installer sur son lot un bassin de rétention/infiltration vers le point bas de sa parcelle dans le but de récolter et de gérer les débits d'eaux pluviales provenant :

- de ses toitures,
- de toutes ses parties imperméabilisées (voirie interne, dallage et terrasse),
- de toute surface amont (zone végétalisée) interceptée par ces dernières

Article II-4-6 : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Le débit de fuite maximal est fixé à 3 litres par seconde par hectare.

Article II-4-7 : Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou canaux d'arrosage.

Autres réseaux :

Article II-4-8 : Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture.

Article II-4-9 : Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Article II-4-10 : Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrains à la charge du maître d'ouvrage.

Article II-5 – Superficie minimale des terrains:

Article II-5-1 : Les divisions de lots sont interdites.

Article II-5-1 : les regroupements de lots sont autorisés.

Article II-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Article II-6-1 : Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale:

- 25 mètres de l'axe de la déviation,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres routes départementales
- 7 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existante ou créer

Article II-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Article II-7-1 : Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être implantées à une distance de la limite au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieur à 5.00 mètres:

Article II-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Article II-8-1 : Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent une autre construction, doivent être implantées au minimum à 5.00 mètres :

Article II-9 - Emprise au sol :

Article II-9-1 : Le coefficient pour chaque parcelle est de 80 % et les 20 % restant seront traités en espaces verts. L'emprise au sol correspond à l'emprise des différents bâtiments, des voies de desserte internes, des aires de stationnement et de stockage.

Article II-10 – Hauteur maximum des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Article II-10-1 : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8.50 mètres à l'égout du toit.

Article II-10-2 : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque les caractéristiques l'exigent.

Article II-11 – Aspect extérieur :

Article II-11-1 : En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Article II-11-2 : Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Matériaux :

Article II-11-3 : Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Toitures :

Article II-11-4 : Les bâtiments seront couverts soit en tuiles, soit réalisés dans des matériaux sombres et mats (plaque de fibres ciments ou bac acier pré laqué). Les couvertures en tôle, d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Les dispositifs en faveur des économies d'énergie pourront être intégrés à la toiture.

Murs et façades:

Article II-11-5 : Les façades bardées en bois ou en métal seront de deux couleurs au maximum.

Article II-11-6 : Les façades tout en verre sont autorisées, sans prescription de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

Les murs enduits (talochés ou grattés) seront de teinte ocre.

Annexes :

Article II-11-7 : Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Clôtures :

Article II-11-8 : Tant en bordure des voies qu'en limites séparatives, les clôtures seront conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublés ou non de haies végétales. Les clôtures, en limite d'urbanisation devront être doublées d'une haie végétale.

Leur hauteur ne pourra pas excéder 2.00 mètres.

Eclairage :

Article II-11-9 : Un soin particulier sera apporté aux dispositifs d'éclairage extérieurs, qui devront respecter les règles suivantes :

- L'éclairage des voiries et parkings par dispositif de type candélabres devra obligatoirement être dirigé, orienté vers l'intérieur des parcelles. Les mats employés ne devront pas excéder une hauteur de 3,5m.
- Les éclairages de façades devront être indirects.
- Les dispositifs d'éclairage devront être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur. Le type de matériel retenu et les couleurs seront soumis à l'agrément de l'aménageur et devront être joints à la demande de permis de construire.

Dispositifs de comptage :

Article II-11-10 : Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents et correspondre au dessin et matériaux joint au dossier de demande de permis de construire.

Enseignes :

Article II-11-11 : A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite. Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses. Le nombre d'enseigne est limité à une par établissement. La hauteur maximale de l'enseigne positionnée sur la façade d'un bâtiment est fixée à deux mètres de hauteur et 40% de longueur de façade sur laquelle est appliquée l'enseigne.

Zones de dépôts, stockage :

Article II-11-12 : Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

Article II-12 – Stationnement :

Article II-12-1 : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou dans son environnement immédiat.

Un emplacement de stationnement doit mesurer 2,50m x 5,00m au moins.

Les aires de stationnement de véhicules légers nécessaires seront calculées de la manière suivante, en appliquant la norme la moins contraignante :

- Pour les établissements industriels et de logistique : une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette.
- Pour les bureaux : une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre nette.
- Pour les établissements de commerce : une place de stationnement par emploi ou par tranche de 30m² de plancher hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants : 9 aires pour 10 chambres, 1,5 aire pour 10 m² de salle de restaurant.

Les aires de stationnement non couvertes pourront être traitées en matériaux imperméables et devront être plantées à raison de 2 arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40m² de surface minéralisée.

Article II-12-2 : Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

Article II-13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

Article II-13-1 : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Article II-13-2 : Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées à l'aide d'essences locales.

Article II-13-3 : Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances

Article II-13-4 : Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Les espaces verts seront composés d'essences locales choisies parmi celles répertoriés dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Article II-14 – Coefficient d'occupation des sols :

Article II-14-1 : Le C.O.S. sera égal à 80 % par lot.

Article II-15 – Bonne tenue générale :

Article II-15-1 : Les lots non vendus seront entretenus par le lotisseur.

Les bâtiments et les propriétés seront aménagés de telle manière que la zone présente toujours un aspect et un caractère agréable.

Les propriétaires veilleront à la bonne tenue des parcelles : Les bâtiments, façades, murs, clôtures, espaces verts et zones de stockage doivent être maintenus en bon état d'entretien afin d'assurer la sécurité, la salubrité et l'esthétique d'ensemble de la zone industrielle.

ANNEXE 1 :

Définitions :

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent de lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du dossier de permis d'aménager. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

Le COS résiduel est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE :

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures-terrasses.

Cas particuliers : Pour les constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère, seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article II-10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'article II-6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

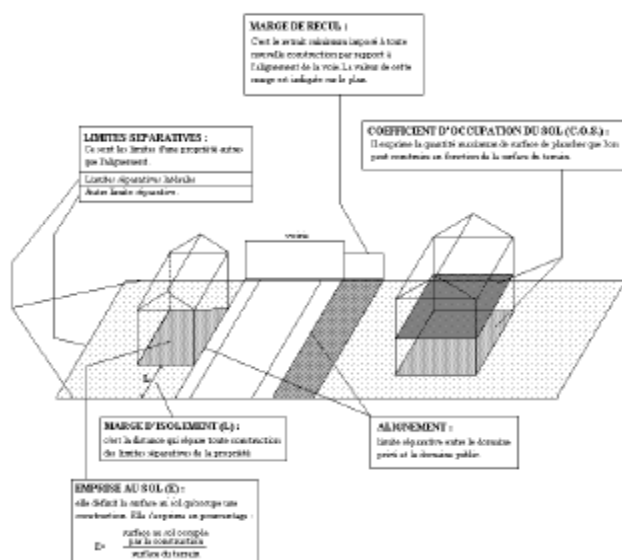
Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc....).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc....).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, et sous réserve que le règlement ne l'interdise pas de manière expresse.



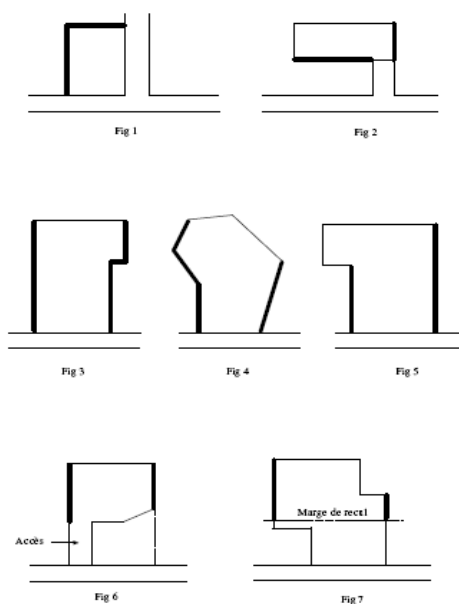
LIMITES SEPARATIVES :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc....), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).



PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON) :

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors œuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.