



Département des Bouches du Rhône
Commune de Ventabren

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

MODIFICATION

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

5. ANNEXES

5.1 Recommandations architecturales et glossaire

PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan d'Occupation des Sols (POS)	23 septembre 1983
Révision POS	29 mai 2000
Plan Local d'Urbanisme (PLU)	1 ^{er} Juillet 2009
Modification PLU n°1	

-COMMUNE de VENTABREN –PALETTE CONSEILLEE 2004-

MENUISERIES :



RAL 6021 Vert Pâle



RAL 5024 Bleu Pastel



RAL 7035 Gris Lumière



RAL 6025 Vert Fougère



RAL 5014 Bleu Pigeon



RAL 8025 Brun Pâle

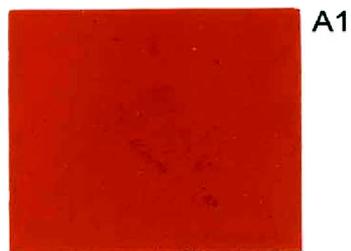


RAL 3011 Rouge Brun

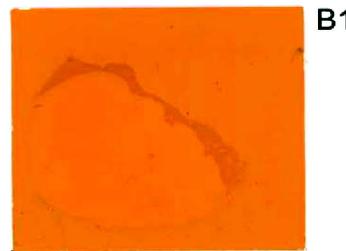


RAL 9001 Blanc Crème

FACADES : Enduits à la Chaux Naturelle



A1



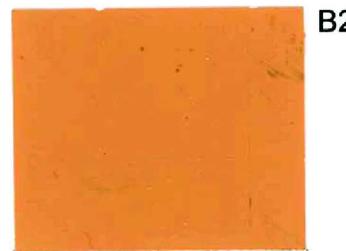
B1



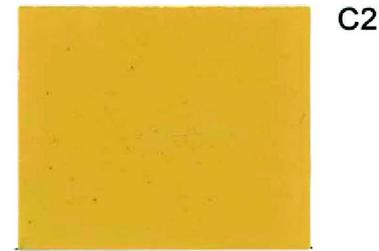
C1



A2



B2



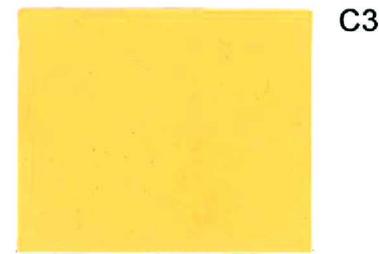
C2



A3



B3



C3



A4



B4



C4

Recommandations architecturales concernant le site inscrit et ses abords

Elles concernent le bâti existant et les nouvelles constructions. Elles sont les suivantes :

- les volumes sont strictement conservés lorsque le projet concerne une construction existante ; toutefois des modifications mineures peuvent être autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires par le contenu même du programme nouveau
- lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, elle devra s'insérer de façon optimale dans son site particulier et dans son environnement.
- l'aspect de la construction neuve doit être comparable à celui des constructions traditionnelles
- les matériaux utilisés doivent être des matériaux locaux traditionnels

- enduits extérieurs

* Sous réserve de l'aspect conforme de leur parement finement lissé ou gratté, des enduits modernes peuvent être utilisés.

Qu'il s'agisse d'enduits traditionnels ou d'enduits modernes, les agrégats doivent être d'une granulométrie très fine afin que la rugosité des parements finis ne retienne pas trop les poussières.

Ces enduits peuvent être en mortier de chaux et sable de pays, sans adjonction de colorants, ils doivent de plus être teints soit dans la masse soit par un badigeon.

* Couleurs des façades : les façades sont de couleur ocre clair, suivant toutes les nuances de la palette des terres utilisées par la tradition et jointes en annexes.

Les façades peuvent recevoir un décor comportant des bandeaux horizontaux et des encadrements de baies. Comme dans certaines maisons traditionnelles, une frise décorative peut être peinte sur un ou plusieurs des bandeaux horizontaux.

- toitures

* La couverture qui est en tuiles canal ou chapeau comporte les tuiles de courant et de couvert.

Lorsque l'étanchéité est assurée par des plaques «sous-tuiles» ondulées, elles ne doivent pas être visibles ;

* couleur des toitures : les tuiles qui sont en terre cuite sont choisies en fonction de leur couleur qui doit être claire

- * les pentes des toitures sont comprises entre 27 et 33 % ;
- * Les débords de toiture ont un dépassement par rapport à l'aplomb du mur qui n'est pas inférieur à 0,30m ; le débord de toiture peut être traité soit avec les chevrons apparents, soit avec une corniche à gorge plâtrée, soit avec une génoise ; lorsque le débord de toiture comporte une génoise, celle-ci est réalisée en tuiles rondes ;
- * Les chéneaux et descentes des eaux pluviales sont réalisés en zinc. Les descentes sont verticales et se terminent par un dauphin en fonte ;
- * les toitures en terrasse sont interdites.
en revanche, les terrasses encastrées dans un versant de toiture peuvent être autorisées sous réserve qu'elles respectent les reculs suivants : 2,50m par rapport à la rive de la toiture, 1m par rapport au faîtage, et 2m par rapport aux limites mitoyennes ; ces terrasses ne devront pas porter atteinte aux perspectives du village depuis le château et depuis les voies publiques;
- * Les terrasses dites tropéziennes sont interdites
- * Les souches de cheminée sont droites et enduites comme le sont les façades
- * Les antennes de télévision et parabole et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient le moins perçus possible depuis le domaine public et qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le volume de la construction.
- * Les capteurs solaires sont interdits

- portes extérieures et fenêtres

- * Les rythmes et les proportions des percements dans les façades sont une des composantes essentielles du caractère architectural de la maison. Dans les maisons anciennes, les percements existants, y compris les portes des anciennes remises, seront conservés dans toute la mesure du possible ; les nouvelles ouvertures respecteront les proportions des anciennes ;
- * Dans les constructions neuves, les proportions des portes et fenêtres doivent être de même nature que celles des portes et fenêtres traditionnelles qui sont plus hautes que larges ; la largeur des trumeaux entre les fenêtres doit être suffisante pour que les volets ouverts ne se chevauchent pas ;
Des baies plus importantes, voire plus larges que hautes, peuvent être autorisées si elles ne donnent pas sur la rue, et lorsqu'elles correspondent par exemple à l'ouverture d'une salle de séjour sur le jardin ou à l'éclairage d'un espace spécifique de la maison (cf. atelier de peintre)
- * Des tonnelles sous lesquelles ouvrent porte ou fenêtre, peuvent être adossées à un mur de la maison
L'addition de vérandas vitrées est autorisée sous réserve de l'obtention du permis de construire ou d'une déclaration préalable
Auvents et marquises, construits avec charpente en bois et tuiles et protégeant les ouvertures et les accès sont interdits ; toutefois des protections aussi efficaces et transparentes, construites en serrurerie et vitrages, peuvent être acceptées ;

* Escalier extérieur d'accès riverain de la rue ; lorsque l'accès à la maison se fait directement à partir du domaine public et à un niveau supérieur à celui de la rue, il y a un escalier extérieur qui est en saillie sur la façade de la maison; comme cet escalier fait partie du paysage architectural de la rue, toutes les règles qui définissent l'aspect de la maison lui sont applicables et sont complétées par des prescriptions concernant le revêtement des marches et du sol des paliers vus ; les revêtements sont non gélifés et s'ils sont en grès, leur couleur doit être comparable à la couleur claire des tuiles de la toiture

* Les climatiseurs et les grilles de ventilation sont interdits sur les façades vues à partir du domaine public

* Les claustras sont interdits

- menuiseries extérieures

Les menuiseries métalliques ou en P.V.C. sont strictement interdites Utilisation de ferronnerie simple et droite en supprimant les arabesques de style Espagnol (ou autre).

* les portes et fenêtres sont en bois à peindre ; elles devront s'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble (découpe de petits bois pour les immeubles anciens); lorsque la taille de l'ouverture est grande, des profils en acier, aluminium ou en PVC, techniquement mieux adaptés à la pose de volumes vitrés importants, peuvent être utilisés

* les garde-corps et barre d'appui peuvent être en bois à peindre

* les volets sont en bois à peindre ; ce sont des volets pleins ou à persiennes ; les pentures en Z sont interdites ; lorsqu'il y a des porte-fenêtre à l'étage. les volets les ferment sur toute la hauteur et les allèges en claustras sont interdites Dans le cas des ouvertures de grande taille, des solutions techniques différentes de celles de la tradition peuvent être recherchées;

* les portes des garages sont en bois et peintes ;

* couleurs des menuiseries extérieures. les menuiseries extérieures sont peintes suivant la palette des couleurs visibles en Mairie ; les pentures métalliques des volets sont peintes d'une couleur identique à celle des volets,

- serrurerie

* les garde-corps et barres d'appui peuvent être en ferronnerie et leur dessin doit être aussi simple que l'est celui de la tradition ;

* couleurs des serrureries : elles sont peintes avec des couleurs foncées qui. dans la tradition, sont le noir, le vert foncé (wagon) ou le bleu marine;

- clôtures et portails

* les clôtures et portails sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ils doivent avoir une forme simple ; leur hauteur visible depuis le domaine public ne doit pas dépasser 1,60m

* les clôtures sur le domaine public sont, soit entièrement en maçonnerie enduite (alors crépit selon les teintes de référence à Ventabren et aménagées de façon à s'intégrer au mieux dans le site), soit composées avec un mur bahut enduit de 0.90m surmonté par un ouvrage en serrurerie ; en fonction de l'organisation du projet, ces deux types de clôture peuvent être juxtaposés

* les portails sont en bois à peindre ou en serrurerie ;

* les couleurs des clôtures et portails sont réglementées comme le sont les couleurs des enduits, des menuiseries extérieures et des serrureries de la maison.

- piscines

* les piscines sont autorisées sous réserve que la surface du bassin ne soit pas supérieure (à 20% de la surface non bâtie de la propriété, ceci afin de conserver le caractère végétal du paysage) 30m² et n'aient pas de coque en plastique

* les rives du bassin doivent être au même niveau que le sol du jardin qui est soit le terrain naturel, soit un nouveau niveau constitué dans le cadre du projet.

* en ce qui concerne les matériaux et les couleurs. à l'exception de certaines parties spécifiques comme les revêtements des plages en matériaux non gélifs (pierre ou terre cuite) et les échelles inoxydables. les ouvrages de la piscine sont soumis aux mêmes règles que ceux de la maison.

Recommandations architecturales concernant l'ensemble de la commune

Elles sont les suivantes :

- les volumes bâtis existants sont conservés lorsque le projet concerne la réhabilitation d'une maison ancienne ; toutefois des modifications mineures peuvent être autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires par le contenu même du programme nouveau; les prescriptions architecturales sont identiques à celles qui concernent les constructions neuves;
- lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, le problème de l'insertion dans son site particulier et dans le paysage de son environnement est étudié tout particulièrement;
- l'aspect de la construction neuve doit être comparable à celui des constructions traditionnelles toutefois, en dehors des terrains situés dans le périmètre du site inscrit, des dispositions différentes pourront être applicables dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, s'insérant dans l'environnement et remplissant les critères de performance énergétique. Ces constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

- enduits extérieurs

* qu'il s'agisse d'enduits traditionnels ou d'enduits modernes, les agrégats doivent être d'une granulométrie très fine afin que la rugosité des parements finis ne retienne pas trop les poussières ; ces enduits peuvent être en mortier de chaux et teintés soit dans la masse, soit par un badigeon ; sous réserve de l'aspect conforme de leur parement finement lissé ou gratté, des enduits modernes peuvent être utilisés.

* couleurs des façades : les façades sont de couleur ocre, de l'ocre jaune à l'ocre -rouge, suivant toutes les nuances de la palette des terres utilisées par la tradition ; les façades peuvent recevoir un décor comportant des bandeaux horizontaux et des encadrements de baies ; comme dans certaines maisons traditionnelles, une frise décorative peut être peinte sur un ou plusieurs des bandeaux horizontaux ;

- toitures

* la couverture qui est en tuiles canal comporte les tuiles de courant et de couvert; lorsque l'étanchéité est assurée par des plaques «sous-tuiles» ondulées, elles ne doivent pas être visibles ;

* les pentes des toitures sont comprises entre 27 et 32 % ;

* les terrasses encastrées dans un versant de toiture peuvent être autorisées sous réserve qu'elles respectent les reculs suivants: 2,50m par rapport à la rive de la toiture, 1m par rapport au faitage, et 2m par rapport aux limites mitoyennes ; ces terrasses ne devront pas porter atteinte aux perspectives du village depuis le château et depuis les voies publiques;

- * les terrasses accessibles et les terrasses végétales sont autorisées ; ces terrasses ne devront pas porter atteinte aux perspectives vues depuis les voies du village et depuis le Château de la Reine Jeanne
- * les souches de cheminée sont droites et enduites comme le sont les façades
- * les antennes de télévision et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient le moins perçus possible depuis le domaine public ;
- * les débords de toiture ont un dépassement par rapport à l'aplomb du mur qui n'est pas inférieur à 0,30m ; le débord de toiture peut être traité soit avec les chevrons apparents, soit avec une corniche à gorge plâtrée, soit avec une génoise ; lorsque le débord de toiture comporte une génoise, celle-ci est réalisée en tuiles rondes ;
- * les chéneaux et descentes des eaux pluviales sont réalisés en zinc ; les descentes sont verticales et se terminent par un dauphin en fonte ;
- * couleur des toitures : les tuiles qui sont en terre cuite sont choisies en fonction de leur couleur qui doit être claire ;

- portes extérieures et fenêtres

- * les rythmes et les proportions des percements dans les façades sont une des composantes essentielles du caractère architectural de la maison;
- * dans les maisons anciennes, les percements existants, y compris les portes des anciennes remises, seront conservés dans toute la mesure du possible; les nouvelles ouvertures respecteront les proportions des anciennes;
- * dans les constructions neuves, les proportions des portes et fenêtres doivent être de même nature que celles des portes et fenêtres traditionnelles qui sont plus hautes que larges ; la largeur des trumeaux entre les fenêtres doit être suffisante pour que les volets ouverts ne se chevauchent pas ;
Des baies plus importantes, voire plus larges que hautes, peuvent être autorisées si elles ne donnent pas sur la rue, et lorsqu'elles correspondent par exemple à l'ouverture d'une salle de séjour sur le jardin ou à l'éclairage d'un espace spécifique de la maison (cf. atelier de peintre);
- * des tonnelles sous lesquelles ouvrent porte ou fenêtre, peuvent être adossées à un mur de la maison ; l'addition de vérandas vitrées est autorisée sous réserve de l'obtention du permis de construire ou d'une déclaration de travaux;
- * auvents et marquises, construits avec charpente en bois et tuiles et protégeant les ouvertures et les accès sont interdits ; toutefois des protections aussi efficaces et transparentes, construites en serrurerie et vitrages, peuvent être acceptées ;

* escalier extérieur d'accès riverain de la rue ; lorsque l'accès à la maison se fait directement à partir du domaine public et à un niveau supérieur à celui de la rue, il y a un escalier extérieur qui est en saillie sur la façade de la maison ; comme cet escalier fait partie du paysage architectural de la rue, toutes les règles qui définissent l'aspect de la maison lui sont applicables et sont complétées par des prescriptions concernant le revêtement des marches et du sol des paliers vus ; les revêtements sont non gélifs et s'ils sont en grès, leur couleur doit être comparable à la couleur claire des tuiles de la toiture

* les climatiseurs et les grilles de ventilation sont interdits sur les façades vues à partir du domaine public;

- menuiseries extérieures

* les portes et fenêtres sont en bois à peindre ; elles devront s'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble (découpe de petits bois pour les immeubles anciens); lorsque la taille de l'ouverture est grande, des profils en acier, aluminium ou en PVC, techniquement mieux adaptés à la pose de volumes vitrés importants, peuvent être utilisés;

* les garde-corps et barre d'appui peuvent être en bois à peindre;

* les volets sont en bois à peindre ; ce sont des volets pleins ou à persiennes ; les pentures en Z sont interdites ; lorsqu'il y a des portes-fenêtres à l'étage. les volets les ferment sur toute la hauteur et les allèges en claustras sont interdites ; dans le cas des ouvertures de grande taille, des solutions techniques différentes de celles de la tradition peuvent être recherchées;

* les portes des garages sont en bois et peintes ;

* couleurs des menuiseries extérieures. les menuiseries extérieures sont peintes suivant la palette des couleurs visibles en Mairie ; les pentures métalliques des volets sont peintes d'une couleur identique à celle des volets,

- serrurerie

* les garde-corps et barres d'appui peuvent être en ferronnerie et leur dessin doit être aussi simple que l'est celui de la tradition;

* couleurs des serrureries : elles sont peintes avec des couleurs foncées qui, dans la tradition, sont le noir, le vert foncé (wagon) ou le bleu marine;

- clôtures et portails

* les clôtures et portails sont soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux; ils doivent avoir une forme simple ; leur hauteur visible depuis le domaine public ne doit pas dépasser 1,60m

* les clôtures sur le domaine public sont, soit entièrement en maçonnerie enduite, soit composées avec un mur bahut enduit de 0.90m surmonté par un ouvrage en serrurerie ; en fonction de l'organisation du projet, ces deux types de clôture peuvent être juxtaposés.

* les portails sont en bois à peindre ou en serrurerie ;

* les couleurs des clôtures et portails sont réglementées comme le sont les couleurs des enduits, des menuiseries extérieures et des serrureries de la maison.

- piscines

* les piscines sont autorisées sous réserve que la surface du bassin ne soit pas supérieure à 20% de la surface non bâtie de la propriété, ceci afin de conserver le caractère végétal du paysage ;

les rives du bassin doivent être au même niveau que le sol du jardin qui est soit le terrain naturel, soit un nouveau niveau constitué dans le cadre du projet ;

* en ce qui concerne les matériaux et les couleurs. à l'exception de certaines parties spécifiques comme les revêtements des plages en matériaux non gélifs (pierre ou terre cuite) et les échelles inoxydables. les ouvrages de la piscine sont soumis aux mêmes règles que ceux de la maison.

LE GLOSSAIRE

Accès : L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, le chemin ou la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

About : extrémité d'une pièce destinée à être jointe à une autre. L'about peut être droit, oblique, à coupe d'onglet, en sifflet. Ex : un about de solive.

Adaptation mineure : adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Affouillement de sol : extraction de terrain

Alignement : l'alignement représente la limite, virtuelle ou physique entre le domaine public routier et le domaine privé (art. L. 112-1 du code de la voirie routière) :

« ... L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ... ».

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Une annexe, au sens du présent règlement, est un bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à la construction principale ; pour un logement par exemple, tels que les ateliers, abris à bois, abris de jardin, locaux techniques, (chaufferies, filtrations ...) préaux, abris ou garages (véhicules, cycles ...).

Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Armature : tout élément incorporé dans un matériau pour obtenir une meilleure résistance aux déformations par traction ou flexion, pour éviter les fissurations, les déchirures et donner de la cohésion.

Assainissement non collectif : système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

Le propriétaire est responsable de la conception et de l'implantation de cette installation ainsi que de la bonne exécution des travaux correspondants, conformément au règlement du service public d'assainissement non collectif de la Communauté du pays d'Aix.

Assemblage : toute solidarisation de deux éléments rigides de façon stable, ferme et durable et généralement démontable, par emboîtement, chevillage, vissage, boulonnage.

Baie : une baie est une ouverture en façade ou en toiture permettant, outre l'éclairage des pièces, de bénéficier de vues droites (et)-ou obliques sur l'extérieur et les fonds voisins.

Bardage : revêtement mural extérieur de finition réalisé avec des bardeaux, fixés sur une ossature avec lame d'air et isolant. Peau protectrice mettant les murs à l'abri des intempéries.

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

C'est une construction d'une certaine importance, destinée au logement des personnes (et) ou à abriter d'autres activités humaines: économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques ...

Sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains...

Bioclimatique : architecture utilisant toutes les ressources de l'environnement (orientation, ensoleillement, végétation) afin d'obtenir le maximum d'économies d'énergie et une régulation du climat intérieur de l'habitat. Il s'y ajoute l'impact sur la santé avec l'accent sur l'origine et la nature des matériaux employés.

Bois non classés : les défrichements restent soumis à autorisation en vertu du Code Forestier

Carrières : Les mines comme les carrières sont des gîtes de substances minérales ou fossiles renfermés dans le sein de la terre ou existant à la surface.

Les carrières sont les gîtes ou formations souterraines non mentionnés aux articles 2, 3 et 3-1 du Code Minier.

Le titre VI du Code Minier régit l'exploitation des carrières.

Caravane : Sont considérées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrain de camping sont interdits
- dans les bois, forêts et parcs classés par un PLU comme espaces boisés à conserver sous réserve de certaines dispositions du Code de l'urbanisme et du Code forestier

L'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, est en principe interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite. Le stationnement isolé ou collectif de caravanes peut être interdit dans certaines zones du PLU car incompatible avec la vocation de la zone.

Camping : le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol et dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits sauf dérogations énumérées par le Code de l'urbanisme. Le PLU peut interdire dans certaines zones la pratique du camping.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante. La destination doit se différencier de l'affectation du bâtiment.

L'article R 123-9 du Code de l'urbanisme fixe 9 destinations possibles : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie et l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

Les changements de destination ne sont en principe soumis à aucune formalité sauf s'ils sont soumis à une déclaration préalable ou un permis de construire en vertu des dispositions du Code de l'urbanisme.

Clôtures : elles sont soumises à déclaration préalable notamment lorsqu'une délibération du conseil municipal a décidé de les y soumettre en vertu de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

Charpente : assemblage composant l'ossature porteuse d'un bâtiment, le squelette d'une couverture est basé sur le caractère indéformable de la triangulation des fermes parallèles et des entrails.

Claustra : paroi ajourée constituant une cloison intérieure ou extérieure, un garde-corps ou un ouvrage à claire-voie, assurant une ventilation.

Claire-voie : ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour, balustrade, garde-corps, claustra ou clôture ajourée.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve d'autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Il peut également être instauré dans les zones N si un périmètre permettant les transferts des possibilités de construction a été établi. (voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Construction : le terme « construction » englobe, au sens du présent titre

. les ouvrages à trois dimensions, les bâtiments ainsi que leurs dépendances et annexes lorsqu'ils ne comportent pas de fondation, les piscines, les bassins, ainsi que ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol (postes de transformation du courant électrique, postes de relèvement des eaux etc.) ;

. les ouvrages à deux dimensions, les clôtures, les murs écrans, brise-vent et murs de soutènement ainsi que les terrasses ; les ouvrages à une dimension, pylônes, antennes et réflecteurs paraboliques, éoliennes ...

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont:

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant subi des transformations en dehors de ces installations).

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme.

Défrichage : opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il est interdit dans les espaces boisés classés.

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Dépendance : une dépendance, au sens du présent règlement est un bâtiment séparé de la construction principale et dont l'usage, comme pour les annexes, ne peut être qu'accessoire à celle-ci ; pour un logement par exemple, tels que les ateliers, abris à bois, abris de jardin, locaux techniques, (chaufferies, filtrations ...) préaux, abris ou garages (véhicules, cycles ...).

Les dépendances ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application du permis de construire.

Dérogation : (art. L. 123-1 7ème al.) « ... Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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 ... ».

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières ...

Eaux usées domestiques : elles comprennent les eaux ménagères (provenant des cuisines, buanderies, salles d'eau...) et les eaux vannes (provenant des WC et des toilettes).

Éco-construction: construire en tenant compte des conditions d'existence et des comportements des êtres vivants, en fonction des équilibres biologiques et de la survie des espèces.

Égout du toit : Pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré dans le présent règlement comme la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec un plan virtuel parallèle au plan incliné de la toiture surélevé de 0,40 mètre et ce, quel que soit la nature et la saillie des éventuelles modénatures de façade (corniche, frise ou génoise, auvent ...); les hauteurs maximales fixées par le présent règlement s'appliquent à cette ligne d'intersection.

Emprise au sol : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit. L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quel qu'en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques; ces emprises sont définies par les limites, matérialisées ou non, du domaine public, du domaine public maritime, des promenades, quais, plages...).

Energie renouvelable : source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle humaine du temps. Ces énergies sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants. Le présent PLU recommande l'utilisation d'énergie renouvelable avec notamment un dépassement de COS autorisé pour les constructions: - remplissant des critères de performance énergétique qu'un décret en Conseil d'Etat détermine.

- ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables qu'un décret en Conseil d'Etat détermine.

Equipement public : Construction et installation utile aux collectivités permettant le fonctionnement des services publics.

Espaces boisés classés : Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Espace libre : espace à usage public non occupé par une construction

Essences locales : essences végétales que l'on retrouve traditionnellement dans le site. Sont notamment considérées comme des essences locales pour la commune de Ventabren : le pin d'Alep, l'olivier.

Existant : lorsque dans certaines zones où le règlement interdit les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes peut être autorisée, cette faculté ne peut concerner que des constructions régulièrement édifiées, ou des constructions réalisées avant l'instauration du régime du permis de construire (décret du 27 octobre 1945).

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain, élévation.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation ne doit pas avoir pour effet de créer une construction accolée à celle existante.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer. Une nouvelle activité ne peut être créée.

Faîtage : Arrête longitudinale formée au sommet d'une toiture par la rencontre de deux versants. Ce terme désigne également les pièces qui s'y rapportent. Par exemple : lien de faitage, gousset de faitage, poutre de faitage, contreventement de faitage (dit aussi contreventement de rampant).

Hameau : agglomération de quelques maisons rurales situées à l'écart d'un village, et qui ne formait pas une commune.

Hauteur : Hauteur absolue, la hauteur maximale des constructions s'exprime en mètres. Cette hauteur est mesurée:

-Lorsque la construction aspecte une voie

Pour la façade sur voie, la hauteur est mesurée depuis le niveau de la voie ou du trottoir s'il en existe un, jusqu'à l'égout du toit ou de tout autre élément de cette façade tel que corniche, acrotère...

-Lorsque la rue est en pente, cette mesure est reprise tous les 20 mètres. Lorsque la règle de hauteur intéresse un même immeuble aspectant deux ou plusieurs voies à l'alignement desquelles sont fixées des hauteurs maximales différentes, la hauteur retenue pourra être la plus importante, dans la limite d'un seul niveau de plancher supplémentaire.

-Pour les autres façades, la hauteur est mesurée en tout point des façades, depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de tout autre élément de cette façade en cas de recours à une toiture mono pente, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures et doivent respecter les exigences particulières éventuellement définies à l'article 11 de chaque zone.

Habitation légère de loisirs : ce sont les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hydrogéologique : géologie spécialisée dans la découverte et le captage des eaux du sous-sol.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Installations classées : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques et séparant une propriété foncière de sa voisine.

Local technique : intégré ou non à la construction principale, dont la vocation est d'assurer le fonctionnement d'une construction principale (exemples : chaufferie, local à poubelles...).

Lotissement : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Modénature : élément d'architecture, corniches, encadrement, parement, ... permettant une animation de façade

Mur bahut : Mur surmonté d'un ouvrage

Mur aveugle : Mur sans ouverture

Opération d'aménagement : opération d'une certaine importance permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur: lotissement, permis groupé, zone d'aménagement concerté ...

Parc résidentiel de loisirs : Terrain spécialement aménagé selon des normes d'équipement et de fonctionnement fixées par décret, pour l'accueil d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Pédologique : qui attrait à la formation et l'évolution des sols sous l'action naturelle : climat, activité biologique, végétation dans un paysage donné (plaine, vallée, versant, etc.).

Piédroit : Partie verticale d'un mur qui supporte la naissance d'une voûte.

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Rampant du toit : partie montante, inclinée

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières.

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.

Résidence mobile de loisirs ou Mobil Home : véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler.

Saillie : Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

Servitude de passage : Conformément à l'article 682 du Code civil : « le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ». En cas de contestation, l'administration peut exiger du pétitionnaire la justification de ses droits d'user de ladite servitude.

Sol naturel : Niveau de référence en matière de hauteur ; il s'agit du terrain naturel préexistant à tous travaux de terrassement réalisés dans l'objectif de construire, quand bien même ceux-ci auraient été autorisés, voire réalisés, avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment des limites de zonage.

Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

a) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

b) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,

c) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, 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,

d) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

e) d'une surface forfaitaire de 5 m² par logements respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues par le Code de la construction et de l'habitation. Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Terrains issus de la division : terrains issus de division en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières

Terrasse tropéziennes : ces termes définissent une terrasse aménagée dans le rampant du toit, permettant par un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, l'aménagement d'un niveau dans le volume de toiture. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit), supérieurs (jusqu'au faîtage) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons).

Toiture terrasse ou toit terrasse : types de toit plats constitué d'une toiture avec une pente allant jusqu'à 8%. En règles générales ces toits plats doivent avoir une pente minimale de 2% pour des raisons d'étanchéité et d'écoulement des eaux.

Toiture terrasse accessible : Est considérée comme toiture terrasse accessible une toiture terrasse dont l'accès par les occupants se fait de plain pied à partir d'une pièce d'habitation

Toiture végétale : Une toiture végétale ou végétalisée est une toiture terrasse recouverte d'un substrat végétal. Elle peut être accessible ou non.

Unité foncière : un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Une voie est un sol spécialement aménagé pour la circulation des véhicules et (ou) des cycles et des piétons, ainsi que pour la desserte des immeubles qui y ont accès ; le terme de «voie» désigne indifféremment les voies publiques et les voies privées.

Voies ouvertes à la circulation générale : toutes les voies publiques sont par définition ouvertes à la circulation générale (au public) quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les voies privées non munies de dispositifs (portails ou autre) de fermeture au niveau de leur accès à une voie ouverte à la circulation générale, est elle-même considérée comme une voie ouverte à la circulation générale.

Voies non ouvertes à la circulation générale : les voies privées sont des voies internes aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personnes(s) privée(s).

Elles peuvent être réservées à l'usage exclusif des propriétaires desservis; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) doit l'isoler de la voirie ouverte à la circulation publique qui la dessert.

Vue : c'est un aménagement à partir duquel on peut regarder vers le(s) fonds voisin(s), ce peut être une fenêtre en façade ou en toiture, un balcon, une terrasse, ou un escalier d'accès ...

Une vue peut être droite, lorsque la personne regarde dans la direction de la perpendiculaire à la surface de la vue, oblique, lorsque l'observateur regarde sur les côtés.

Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon, l'observateur qui peut se déplacer, exerce alors des vues droites à partir de l'ensemble des points accessibles de la terrasse ou du balcon.

Zone non aedificandi : zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.