

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

AVERTISSEMENT

Les définitions figurant dans le présent chapitre, sont présentées sous l'article dans lequel elles sont les plus présentes. Toutefois, elles sont également employées dans d'autres articles qui font appel aux mêmes définitions.

Elles sont ainsi applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement.

Elles sont, en règle générale, repérées dans le corps du texte par un symbole (*).

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 2 ET 11

Protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

L'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme permet au PLU « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, sont repérées au plan de zonage.

Les fiches d'inventaires identifiant les caractéristiques de ces constructions sont contenues en annexe du règlement (pièce n°4.2 du dossier de PLU).

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

Alignement

Juridiquement, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, le terme alignement est employé pour désigner indifféremment :

- la limite, actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;

- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

Recul ou marge de recul

Le recul ou marge de recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement (cf. supra) ;
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité principale :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 4 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L 123-1-8° ou de l

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie, actuelle ou future, ou de l'emplacement réservé.

Retrait et mode de calcul (H et L) et épaisseur des constructions

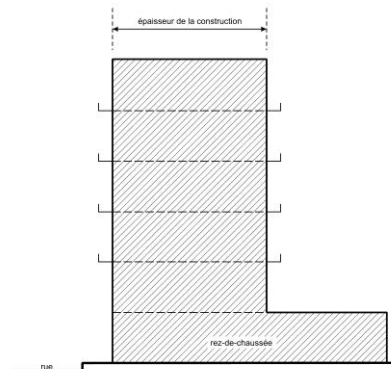
Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

L'épaisseur de la construction ou partie de construction est mesurée à compter du deuxième niveau* de la construction et du nu des façades opposées (non compris les balcons, auvents, éléments de modénature, brises soleils...).



Baies

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Partie de construction comportant des baies

La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

Local annexe

Le local annexe constitue un accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, le local annexe en est séparé matériellement et ne communique pas avec elle.

Le local annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Extension

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Cour commune

La cour commune est une servitude établie en application de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 8

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

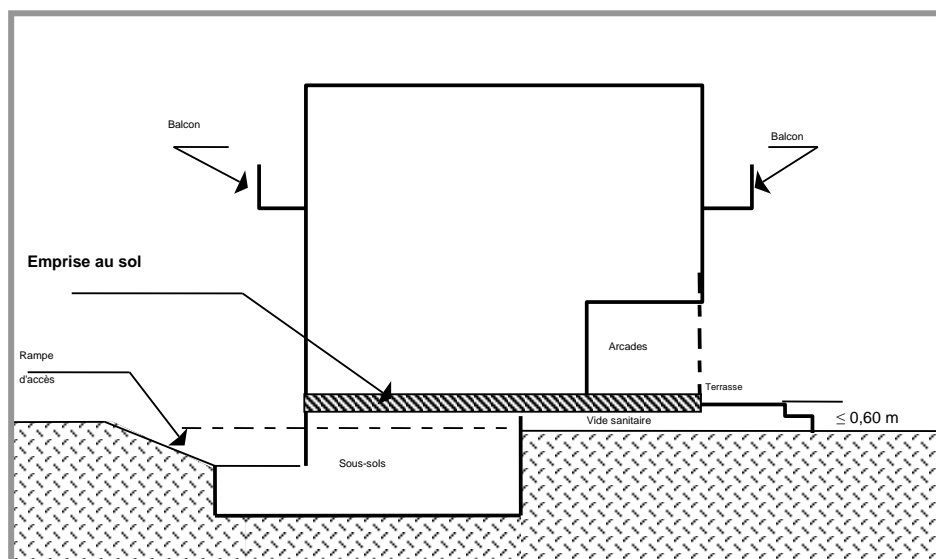
Baies

Cf. définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 7.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.



Coefficient d'emprise au sol

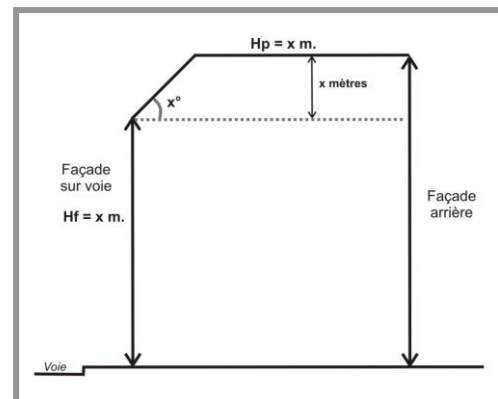
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

Gabarit enveloppe

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (H_p).



Hauteur de façade

La hauteur de façade (H_f) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir (du sol existant avant travaux en zone UP) ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique (l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère en zone UP).

Oblique

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (H_f) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Hauteur plafond

La hauteur plafond (H_p) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (H_f). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

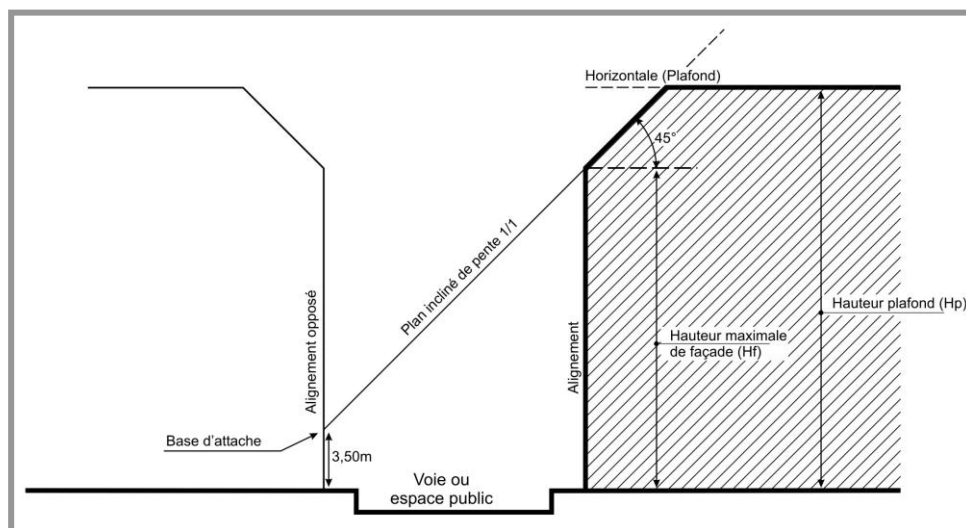
Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, cheminées et événements, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Les dispositifs nécessaires à une économie d'énergie ou à la production d'une énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires ou toitures végétalisées, ...) peuvent s'inscrire au-delà de la hauteur plafond, dans la limite de 2 mètres et sous réserve d'une harmonisation avec l'ensemble de la construction et avec le milieu bâti environnant.

Gabarit sur voie

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.

En cas d'absence d'alignement opposé (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement de la voie sur laquelle se situe la construction.



Filet de hauteur

Le gabarit sur voie ne s'applique pas sur les portions de voie identifiées au plan de zonage par un « filet de hauteur ».

Dans ce cas la hauteur des constructions est définie par une hauteur maximale (cf définition ci-dessous) fixée par le règlement de chaque zone concernée.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Niveau

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Comble

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Niveau en attique

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait d'au moins 3 mètres de la façade.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11

Couronnement

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édifices techniques, les cheminées, les lucarnes,...

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12

Habitation

La vocation d'habitation est constituée par le logement et l'hébergement qui se distinguent ainsi :

- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers spécifiques, notamment les maisons de retraite/hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires/étudiantes, les résidences en co-living, les foyers-hébergement, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie/résidences sénior. Pour celles-ci, il est fait application de normes de stationnement particulières.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.