

ANNEXE

Liste des définitions

L'ensemble des définitions et termes de ce lexique sont de natures à expliciter certains mots ou expressions applicables au présent règlement.

ACROTERE

Sont considérées comme des acrotères, la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toiture-terrasses accessibles ou non ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine public et une propriété privée. Il s'agit de l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées, existantes ou à créer.

ANNEXES ET BATIMENTS ANNEXES

Les annexes constituent des locaux ou constructions indépendants et accessoires du bâtiment principal, de faible dimension et ne présentant pas de communication avec ce dernier. Exemples : un garage, un abri de jardin, un local technique, sont es annexes de l'habitation.

AUVENTS

Petit toit en saillie sans pilier ni mur périphérique.

BAIES

Une baie est une ouverture menuisée dans un mur ou une toiture. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre de circuler, pour éclairer ou aérer. Dans certains cas, la baie est destinée uniquement à orner, c'est le cas des baies aveugles. Toutefois, ne constituent pas une baie au sens du présent règlement les éléments ne constituant pas de vue, à savoir :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

DEBIT DE FUITE

Le débit de fuite d'un dispositif de gestion des eaux pluviales correspond au flux sortant de la parcelle vers le réseau d'eau pluviale ou vers le milieu naturel extérieur à l'emprise du projet. Il s'exprime en litres par secondes (L/s).

Il est celui qui assure la vidange d'un ouvrage. Le débit fixe est celui à ne pas dépasser après imperméabilisation. Les mesures correctrices peuvent consister à prévoir le stockage des eaux pluviales qui seront restituées de façon différée au milieu naturel afin de ne pas dépasser la valeur du débit de fuite fixe.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions non contiguës est la distance mesurée horizontalement de tout point de la façade d'une construction, au point le plus proche de l'autre construction, en ce non compris les éléments de modénature, les auvents, les perrons, les débords de toiture et les parties de construction situées en dessous du niveau du sol naturel.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, margelles comprises, sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Ces équipements sont divisés en 6 sous-catégories :

1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
3. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
4. Salles d'art et de spectacles
5. Équipements sportifs
6. Autres équipements recevant du public

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'implantation des constructions.

ESPACES DE PLEINE TERRE ET/OU VEGETALISES

Espaces végétalisés permettant la libre infiltration des eaux pluviales. L'espace peut être planté (arbres, arbustes, légumes, fleurs, couvre-sol végétal naturel) et / ou engazonné naturellement.

Cet espace est constitué de terre végétale ou substrat avec une épaisseur minimale de 80 cm de substrat.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre s'ils sont imperméables.

EXTENSION

Une extension est un agrandissement d'une seule et même surface bâtie exigeant un minimum de contiguïté et devant être d'une superficie inférieure à celle du bâtiment existant (extension mesurée). Elle peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. Une surélévation constitue donc une extension au sens du présent règlement.

FAÇADE

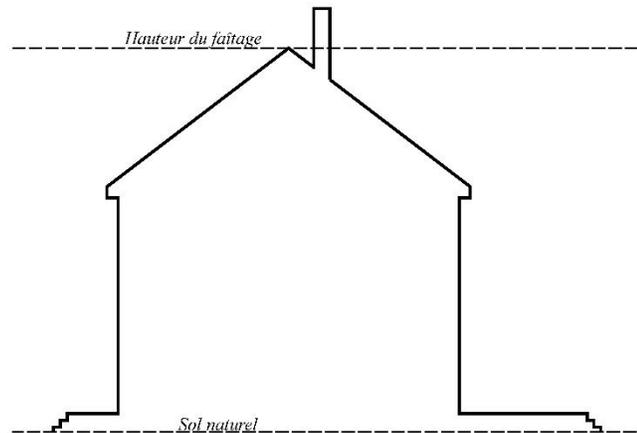
La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales situées au-dessus du niveau du sol naturel, qu'elle forme ou non pignon.

FAÇADE en vis-à-vis

Il s'agit d'une notion qui concerne une façade face à une autre façade, c'est-à-dire de corps de bâtiment à corps de bâtiment ou d'immeuble à immeuble.

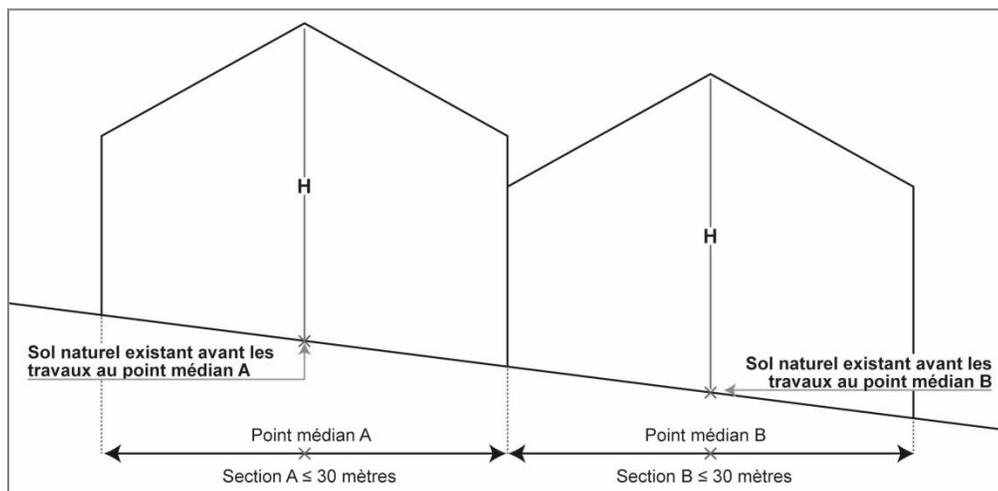
HAUTEUR DE FAÇADE (HF)

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction en tout point à compter du sol naturel avant travaux et jusqu'au faite du bâti, exclus, dans la limite de 2,00 m, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, tuyaux de poêles, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps dès lors que ces ouvrages sont nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction. En outre sont également exclus de ce calcul dans la limite de 2,00 m, les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable.



POUR LES TERRAINS EN PENTE

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. La hauteur au faîtage et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.



Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs et de niveaux différents est inférieure à 10 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large, ou de niveau le plus élevé.

HAUTEUR PLAFOND DES CONSTRUCTIONS (HP)

La hauteur plafond des constructions correspond à la hauteur maximale à laquelle peuvent s'élever les constructions. C'est la hauteur au faîtage ou la hauteur à l'acrotère pour les toitures terrasse qui est considérée dans le calcul de la hauteur plafond des constructions.

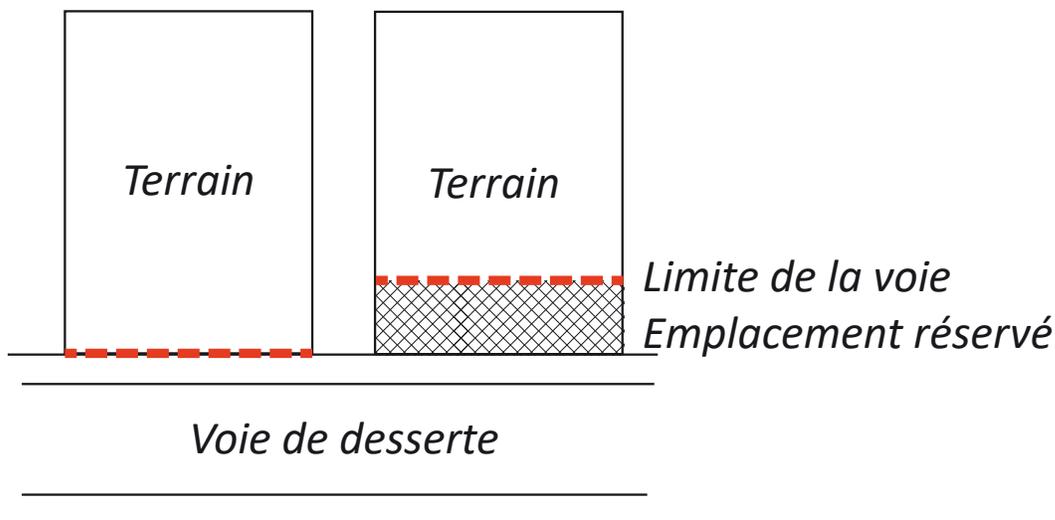
LARGEUR DU TERRAIN

La largeur du terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LIMITE DE VOIE / EMPRISE PUBLIQUE OU PRIVEE

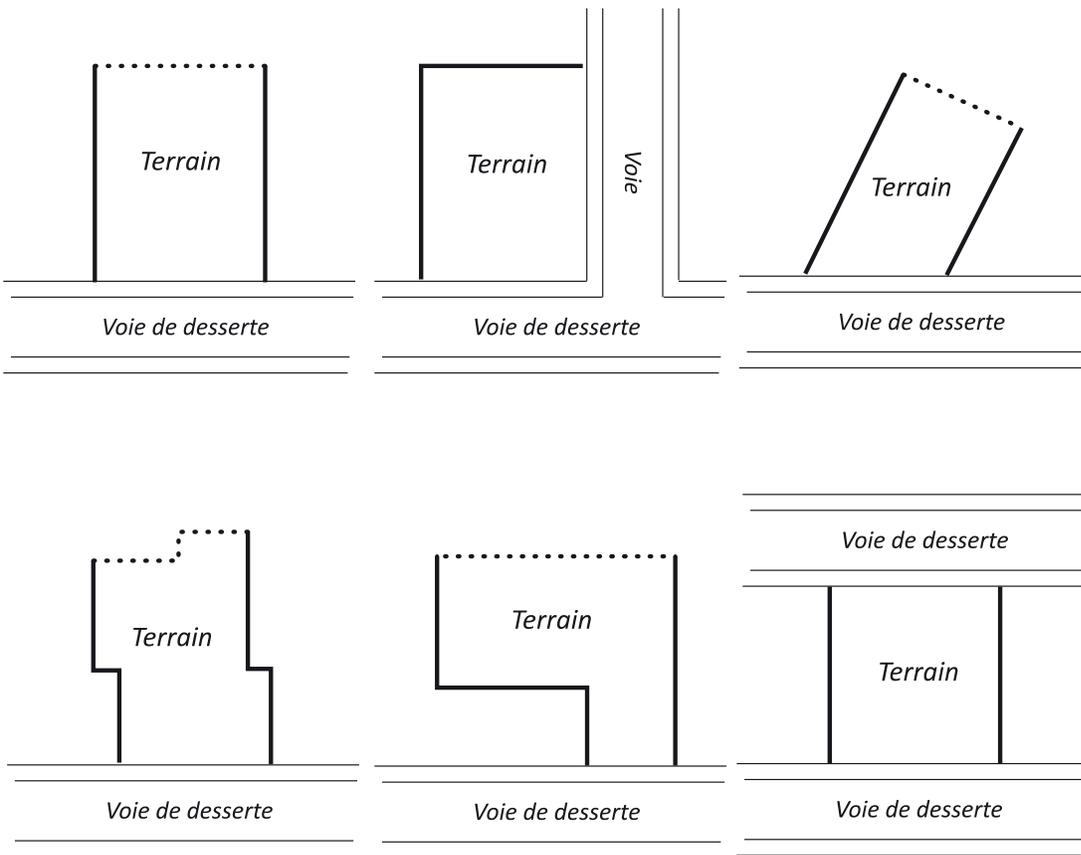
La limite de voie et d'emprise désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre la propriété privée et les voies et emprises ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut ou leur fonction (routes, voies piétonnes, voies cyclistes, chemins, voies en impasses, etc...).
- la limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.



LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN)

La limite séparative est constituée des limites du terrain avec une autre parcelle ne constituant ni une voie, publique ou privée, ni une emprise publique. Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain est constituée par la limite opposée à la voie qui n'aboutit à aucune voie, publique ou privée, ni emprise publique. Un terrain d'angle est concerné exclusivement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



- Limite séparative latérale
- Limite séparative de fond de terrain

MARGE D'ISOLEMENT ET RETRAIT

La marge d'isolement implique une mesure de longueur de vue à partir du mur au droit des baies alors que le retrait est calculé par rapport au bâti, au nu de la façade. Le retrait est la distance mesurée horizontalement en tout point séparant le projet de construction avec une limite séparative.

MARGE DE REcul

La marge de recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie publique ou privée en tout point de la construction existante ou projetée non compris les saillies limitées aux débords de toiture, auvents, perrons ou modénatures.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie.

MODENATURE

Traitement ornemental (proportions, formes, galbes) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures, etc.

PIGNON

Façade implantée en limite séparative.

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

STATIONNEMENT

On entend par « *place commandée* » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne.

Ainsi, la place N° 2 commande la place N° 1.

Les deux places doivent impérativement n'être utilisables que par le même usager et ne peuvent appartenir à plusieurs propriétaires. Dans tous les cas, les règles de dimensionnement prescrites dans les articles 12 du présent Règlement restent applicables.

Les places commandées devront respecter une surface minimale de 2,50 m x 8,50 m par ensemble de deux places adjacentes.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert

La notion de « clos et de couvert » implique que la construction comporte un système de fermeture (porte, fenêtre, grille, etc.) Ne sont donc pas à prendre en compte les balcons, les loggias, les terrasses car ce ne sont pas des surfaces closes et couvertes.

TERRAIN

Un terrain ou unité foncière correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu par les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie, un terrain privé ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

UNITÉ FONCIÈRE

Parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle et à l'unité foncière.

VUES

Ouvertures ordinaires pourvues de portes ou de fenêtres qui peuvent s'ouvrir et par conséquent, permettre de laisser passer la lumière et l'air, et ne s'opposent pas au regard. Les vues permettent d'avoir un regard sur le terrain d'autrui.

Sont qualifiées de vue, les fenêtres, les balcons, les terrasses et les loggias, de même que les plates-formes.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).