

Annexes

Définitions

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines

Arbre à grand développement :

Au sens du présent règlement, un arbre à grand développement est un arbre de haute tige ou de tige moyenne qui à taille adulte présente une envergure d'au moins 3 à 4 mètres.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Clôture :

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface de plancher pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface de plancher de 200 m² (400 X 0,5 = 200).

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Espaces végétalisés :

Au sens du présent règlement, les espaces végétalisés correspondent aux espaces libres de toute construction en élévation dont la profondeur de terre est au moins égale à 0.60 mètre.

Ces espaces doivent être engazonnés et plantés d'arbustes et/ou d'arbres assurant un paysage d'ensemble qualitatif.

Hauteur au faîtiage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Installations classées :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Notion d'ouvertures créant des vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les balcons d'une profondeur supérieure à 0,80 m ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel et d'une profondeur supérieure à 0,80 m ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

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

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures de salle de bains, toilettes et escaliers intérieurs ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

La notion de vues

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :



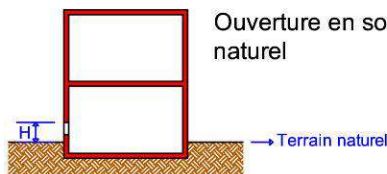
- . les fenêtres,
- . les portes-fenêtres,
- . les balcons,
- . les loggias,
- . les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,
- . les lucarnes,
- . les fenêtres et châssis de toit.

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

- . les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80 m par rapport au terrain naturel,
- . les ouvertures placées à plus de 1.90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- . les portes pleines,
- . les ouvertures de salle de bain, toilettes et des escaliers intérieurs,
- . les châssis fixes et verre translucide,
- . les marches et palier des escaliers extérieurs,
- . les pavés de verre,
- . les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- . les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel,
- . la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

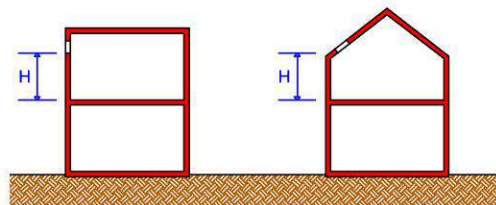
Dans ce cas les règles des façades sans vues s'appliquent

Rappel : les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre ils ne sont pas considérés comme des vues



Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieure à 0.80 m du terrain naturel

Ouverture placée à plus de 1.90 m du plancher, H supérieure ou égale 1.90 m

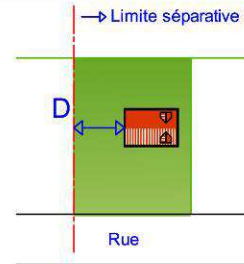
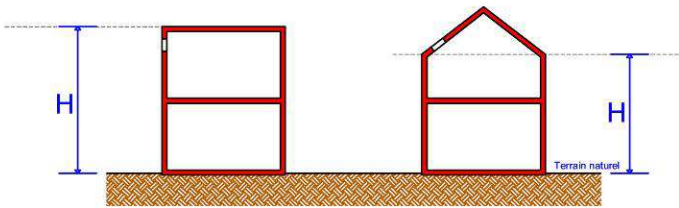
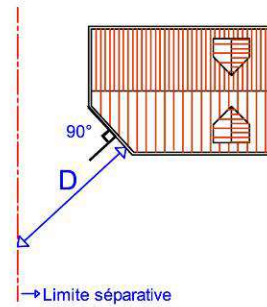
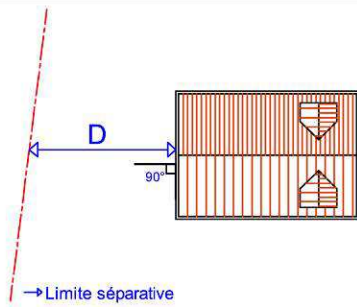
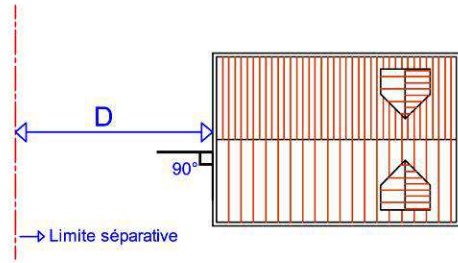


DES EXCEPTIONS

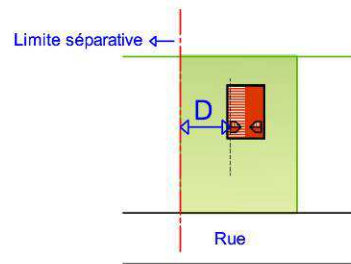
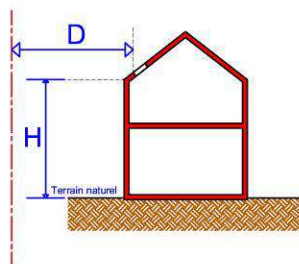
ARTICLE 7 - VUES - Modalités de calcul



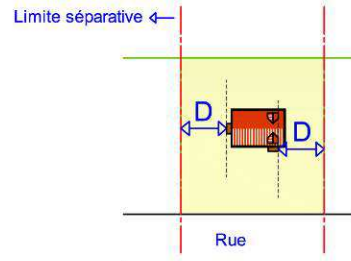
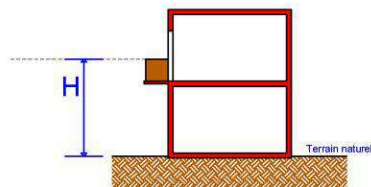
D = distance minimale de 8 mètres



Cas d'une lucarne ou d'un châssis de toit



Cas d'un balcon



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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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

Surface de plancher fiscale :

L'assiette de la taxe d'aménagement prend en compte la surface de la construction. Cette surface est dite surface de plancher fiscale. Elle comprend la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.