

## DÉFINITIONS

### 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 :

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu, matérialisé sur le document graphique.

### Alignement par rapport aux voies :

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, *bow-window* pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

### Amélioration des constructions existantes :

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration d'habitabilité, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que les surfaces de planchers hors œuvre créées soient inférieures à 50% de la SHON (surface hors œuvre nette) de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

### Aménagement dans le volume existant :

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable (SHON) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

### Arbre à haute tige :

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

### Bâtiment annexe ou construction annexe :

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

### Bâtiment principal ou construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### Bonification de densité :

Un dépassement de 20% du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans toutes les zones où un COS a été fixé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables conformément aux conditions fixées par la loi.

Cette bonification s'applique au COS principal comme au COS activité mais toujours dans le respect des autres règles fixées par le PLU.

Exemple de calcul : si le COS maximum est de 0.50, le COS maximum avec bonification est porté à 0.60 (0.50 + 20%).

### Chaussée :

Partie de l'espace publique réservée à la circulation automobile.

### Clôture :

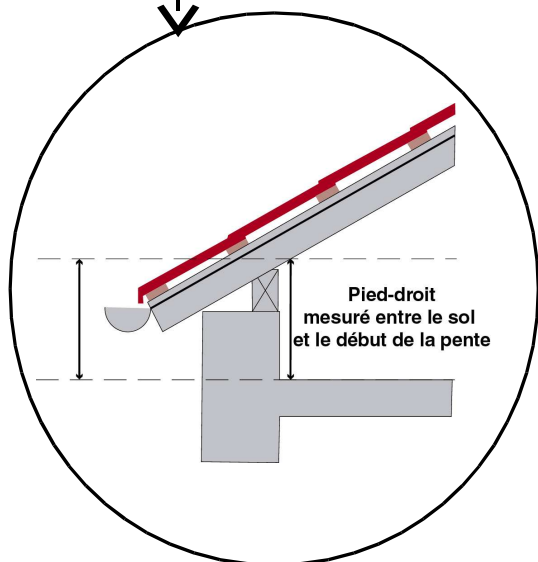
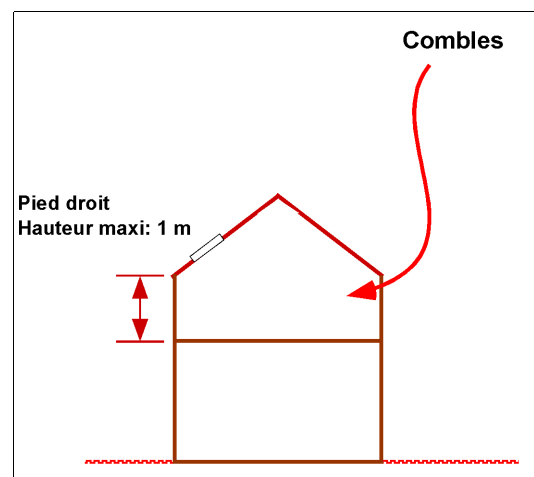
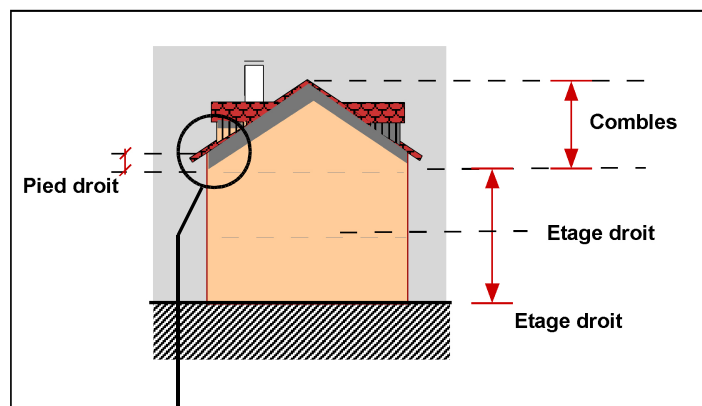
## Définitions

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### Combles :

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre (voir croquis ci-dessous).

Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



### Constructions à usage de commerce :

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

### Constructions à usage d'artisanat :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

### Constructions à usage industriel :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

### Constructions à usage de bureaux :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

### COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple : un COS de 0.50 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface hors oeuvre nette de 200 m<sup>2</sup> (400 X 0.5 = 200).

### Cote NGF :

Niveau Général de la France : mesure des hauteurs définies par l'IGN<sup>1</sup> à partir du niveau de la mer.

### Emplacements réservés :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.).

### Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

### Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### Espace de pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Les places de stationnement ne peuvent pas être comptées dans les 80 m<sup>2</sup> de pleine terre prévus dans les articles UP2 et UP13.

### Etage droit :

Espace compris entre deux planchers superposés à l'intérieur duquel il est possible d'inscrire un parallélépipède de 2,50 mètres de hauteur et d'une base équivalente à la surface de l'étage situé en dessous.

### Extension :

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement de sol.

### Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

### Hauteur :

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses.

- Hauteur au faîtage :

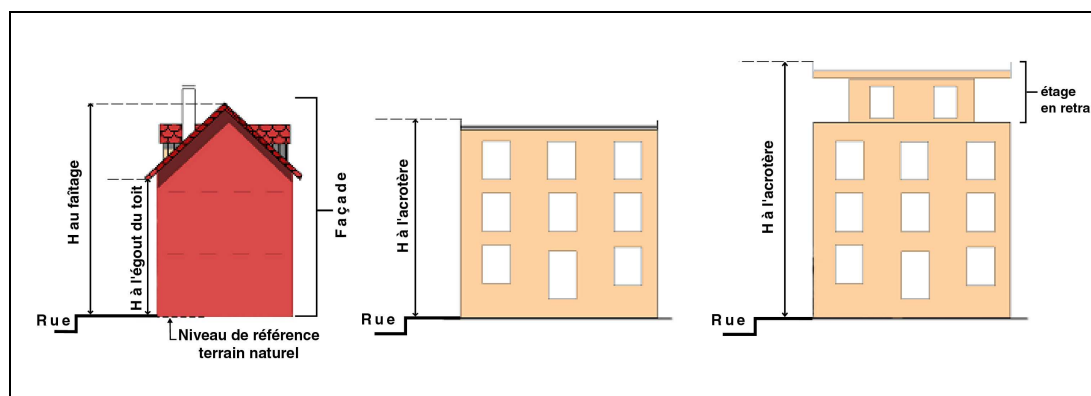
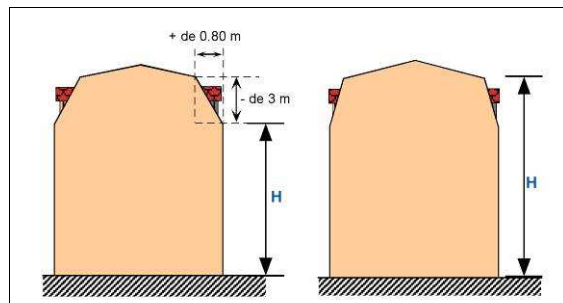
---

<sup>1</sup> Institut Géographique National

La hauteur mesurée du sol au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

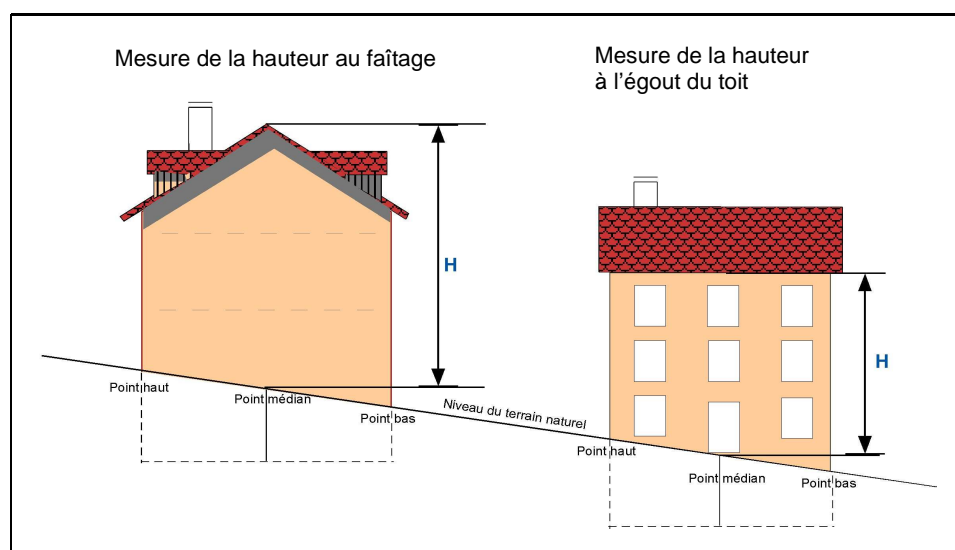
- Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) :

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :



- Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



### Immeuble bâti non conforme :

Construction existante qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les

marges de retrait imposées, etc.

### Installations classées :

Ce sont des équipements 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 un risque plus faible,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

### Niveau :

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+X+C (combles ou étage en retrait).

Il comprend :

- le rez-de-chaussée (noté R)
- le nombre d'étages supérieurs (noté X)
- le niveau éventuel de combles ou étage en retrait (encore nommé attique)

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué, les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus d'un mètre le niveau du sol extérieur.

Pleine terre : voir espace de pleine terre

### SHOB :

C'est la Surface Hors Oeuvre Brute qui correspond à l'addition de tous les niveaux de plancher mesurés au nu extérieur des murs (article L. 112-1 et suivants et R. 112-2 du Code de l'urbanisme).

### SHON :

C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la Surface Hors Oeuvre Brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 mètre, les garages et certains locaux en sous-sol (ces déductions sont fixées au jour d'entrée en application du PLU par l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).

### 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.

### Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées,
- Les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80 mètre,
- Les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la SHON (surface hors œuvre nette) n'excède pas 7 m<sup>2</sup>,
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides,
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Ces vues ne pourront en aucun cas être situées à moins de 2,50 mètres d'une limite séparative.