

LEXIQUE

ACCES

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.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

ALIGNEMENT

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'assiette de la construction et l'emprise publique, déterminée ou non par un plan général d'alignement
- la limite de fait entre le terrain d'assiette de la construction et l'emprise d'une voie privée
- la limite d'un emplacement réservé, figurant aux documents graphiques, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

ANNEXE

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockages des ordures ménagères, local à vélos, abris de jardin, piscine...

La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

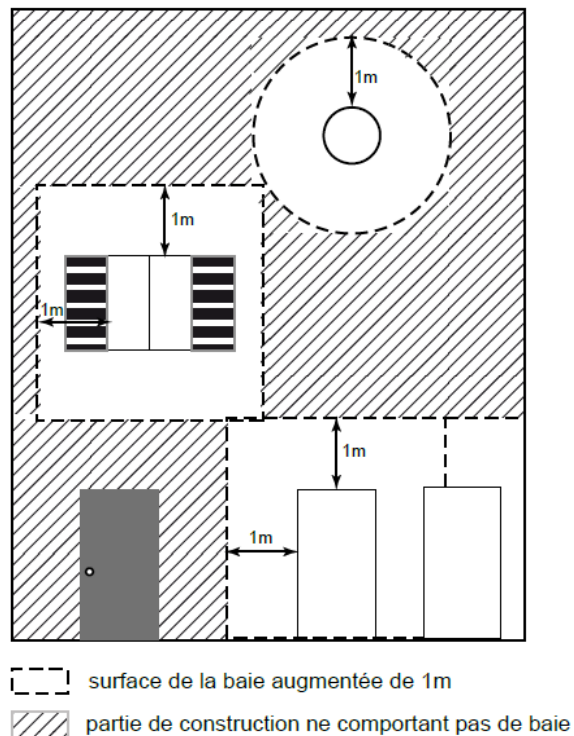
BAIES

L'implantation des constructions, quelque 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 à compter de l'allège de la baie ;
- ~~une ouverture qui s'inscrit dans le plan d'une toiture en pente et qui n'offre pas de vue directe ;~~
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- une porte non vitrée ou translucide avec châssis.

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 1 mètre délimité à partir de son pourtour.

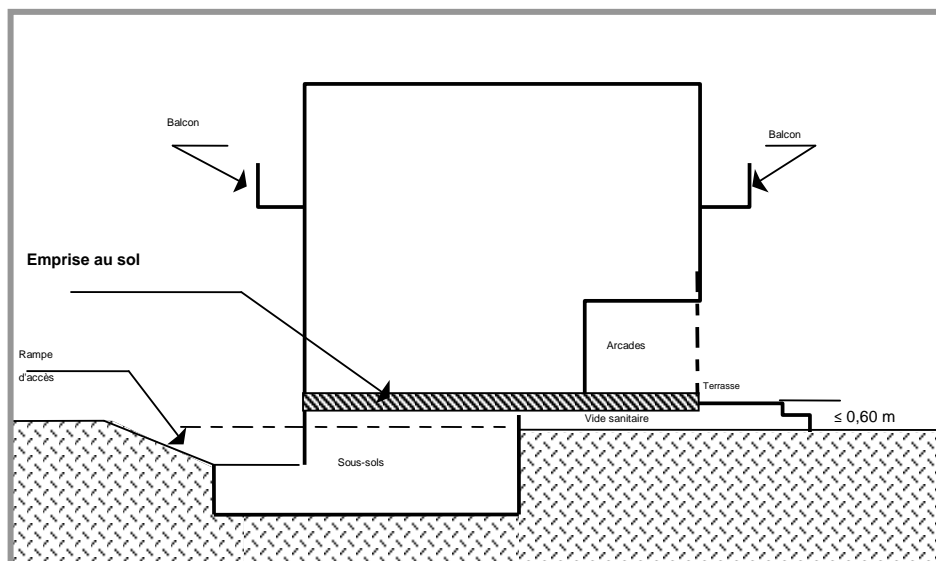


BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

La bande de constructibilité est délimitée différemment selon les zones. En zone UA, elle s'applique à partir de l'alignement tel qu'il est défini précédemment. En zone UH, elle s'applique uniquement le long des voies et emprises publiques.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique. 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 sol avant travaux.



EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes.

ESPACES VERTS

Les espaces verts se définissent comme les surfaces de l'unité foncière faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets etc...

EXHAUSSEMENT

Notamment les exhaussements ayant pour conséquence la création de murs de soutènement ou de talus en limite de terrain sur une hauteur supérieure à 0,70 mètre.

FAÇADES

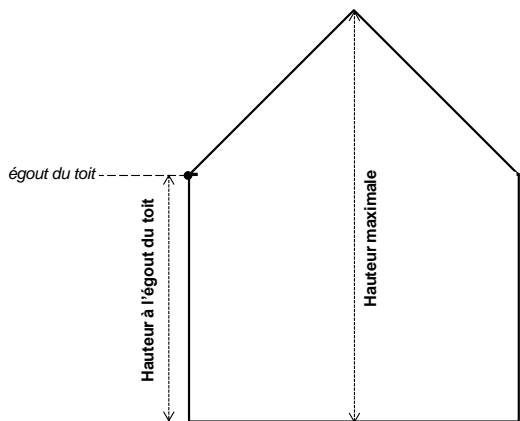
La **façade principale** correspond à la façade donnant sur voie. Dans le cas d'une construction située à l'intersection de plusieurs voies, celle-ci sera composée de plusieurs façades principales.

Les autres façades sont les **façades latérales** qui donnent sur les limites séparatives latérales et la **façade arrière** qui donne sur la limite de fond de terrain.

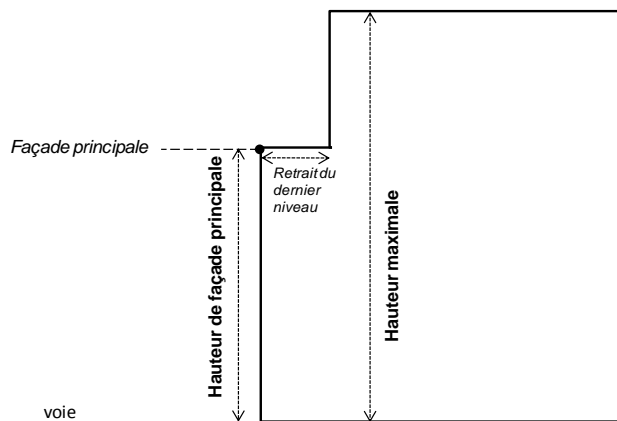
HAUTEURS

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

Hauteur à l'égout du toit

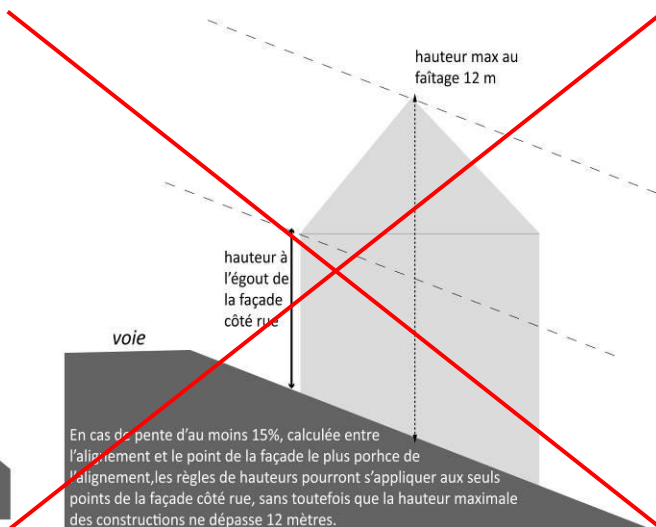
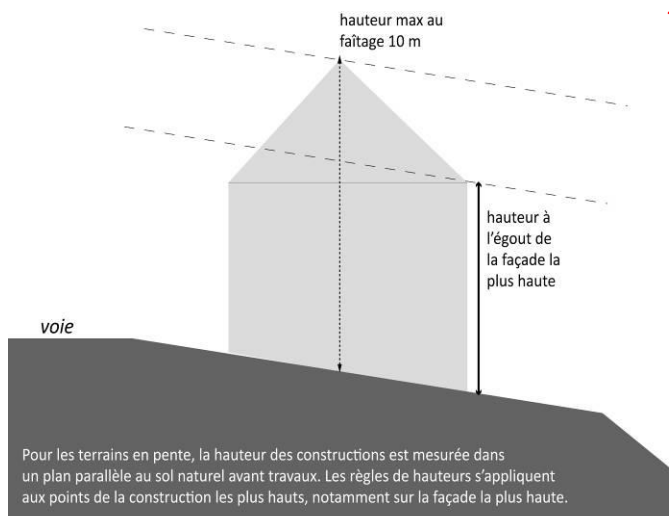
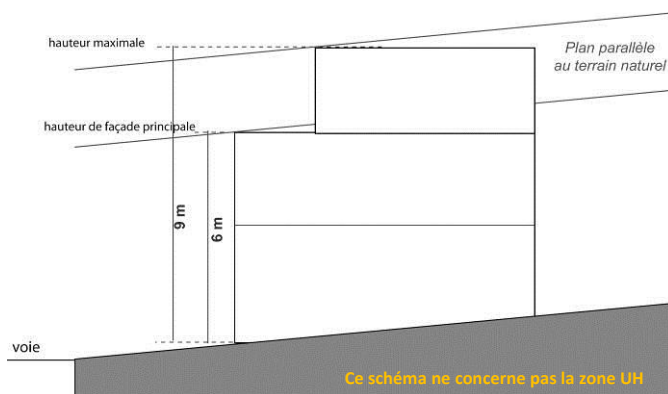
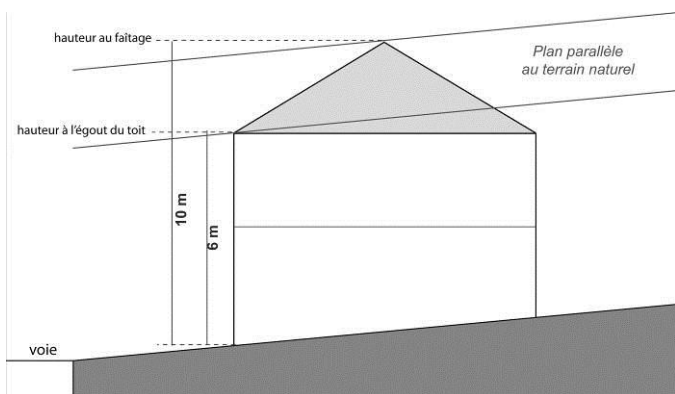


Hauteur de façade principale (hors zone UH)



Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

En cas de terrain en pente, les règles de hauteurs s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.



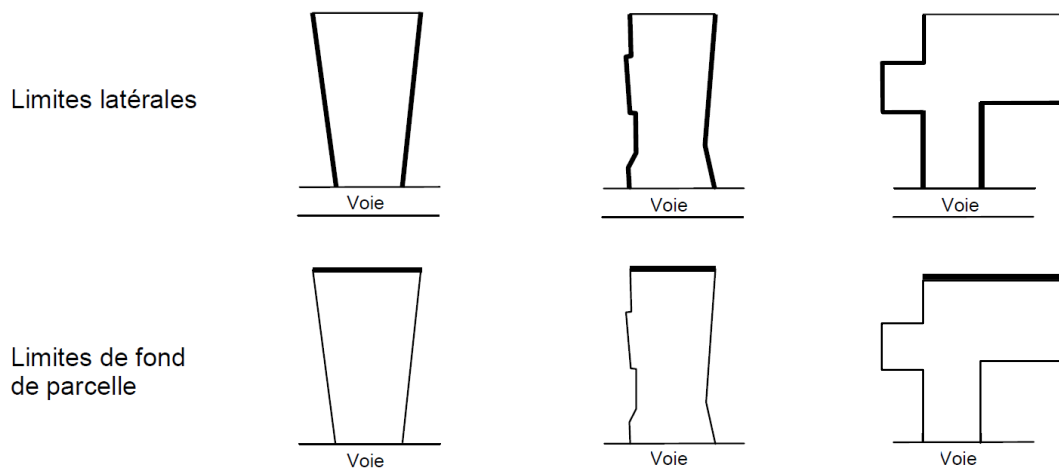
LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN)

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

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

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



RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les distances sont mesurées perpendiculairement à chaque partie de construction comportant ou non des baies jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du terrain naturel,
- les balcons, coursives, terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre sur toute sa profondeur.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature,
- les auvents,
- les débords de toiture,
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur,
- les parties enterrées des constructions.

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 pas supporter de constructions en sous-sol.

PLACE COMMANDEE

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

SAILLIE

Parties de construction qui dépassent de la façade ou de la toiture telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur...

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au sol existant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement, il s'agit du niveau du sol existant avant le projet de construction.

TOITURE VEGETALISEE

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...).

VOIE DE DESSERTE

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

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.