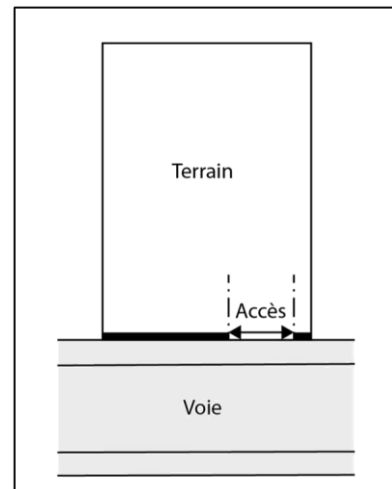


## TITRE 5 : DEFINITIONS



### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

### Alignement

L'alignement désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé notamment).

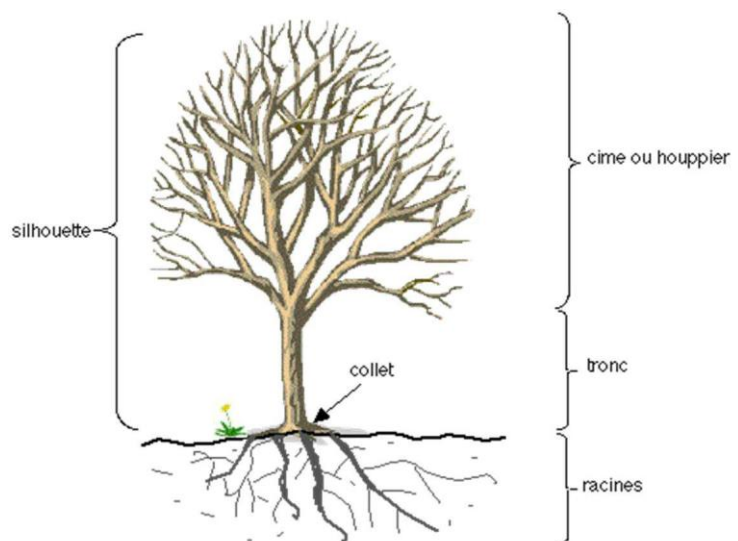
### Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions distinctes de la construction principale, non contiguës, assurant un complément fonctionnel et d'une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 2,50 m par rapport au sol naturel.

Les annexes peuvent être reliées à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elles sont affectées à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... L'annexe ne peut en aucun cas être affectée à l'usage d'habitation.

### Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige possède un tronc de 2 mètres de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 10 mètres ou plus à plein développement.



### Baies

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...).

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ;
- les jours de souffrance tels que définis à l'article 676 du Code civil ;
- les pavés de verre ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

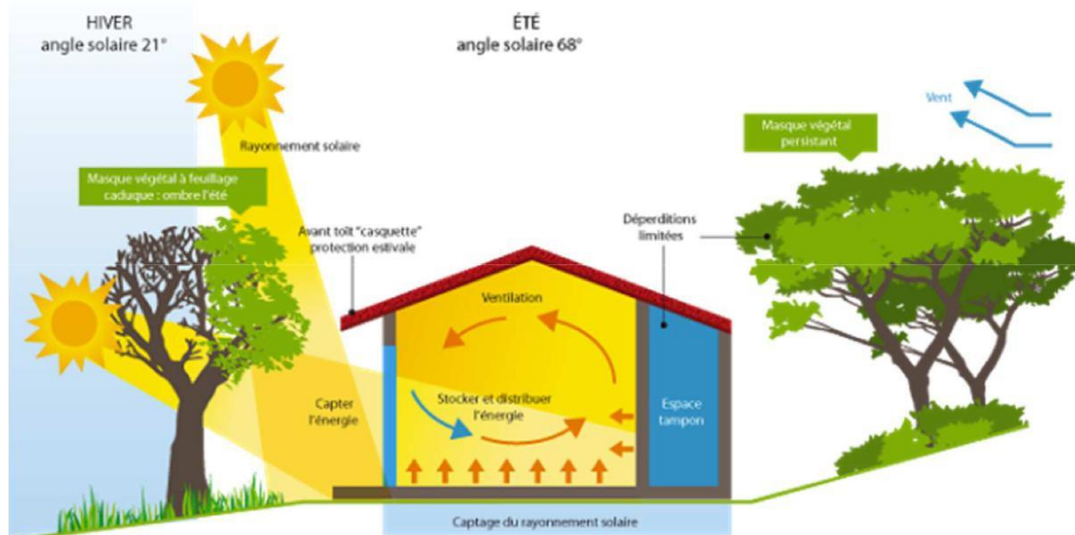
### Bâtiment remarquable protégé et bâtiment de qualité

Il s'agit de deux catégories distinctes portant sur des constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements des zones concernées).

### Bioclimatisme

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux...).



Principes de base d'une conception bioclimatique - Source : <http://www.e-rt2012.fr/>

La conception bioclimatique s'articule autour des 3 axes suivants :

- Capter/se protéger de la chaleur ;
- Transformer, diffuser la chaleur ;
- Conserver la chaleur ou la fraîcheur.

### Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la biodiversité dites « écoaménageables » et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ». Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de CBS a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

### Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

### Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Artisanat</b>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</li> <li>- cordonnerie ;</li> <li>- photographie ;</li> <li>- reprographie, imprimerie, photocopie ;</li> <li>- optique ;</li> <li>- serrurerie ;</li> <li>- pressing, retouches, repassage ;</li> <li>- toilettage ;</li> <li>- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</li> </ul>
<b>Bureaux</b>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises...</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bureaux et activités tertiaires ;</li> <li>- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;</li> <li>- sièges sociaux ;</li> <li>- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li> <li>- bureaux d'études : informatique, etc. ;</li> <li>- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;</li> <li>- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;</li> <li>- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;</li> <li>- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Commerces</b></p>	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alimentation générale ;</li> <li>- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</li> <li>- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;</li> <li>- caviste ;</li> <li>- cafés et restaurants ;</li> <li>- produits diététiques ;</li> <li>- primeurs.</li> </ul> <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</li> <li>- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;</li> <li>- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie,</li> </ul>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
<b>Entrepôts</b>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
<b>Habitation</b>	Cette destination comprend les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants et aux personnes âgées.
<b>Hébergement hôtelier</b>	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.</p>
<b>Industrie</b>	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les maisons médicales constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

### Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment (non compris les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,80m par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent) sur la surface de la parcelle.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

### Ensemble bâti cohérent

Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées) permettant de préserver leur cohérence d'ensemble.

### Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

### Espace de pleine terre

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés afin qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol.

### Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement, par surélévation.

Dans l'application du règlement, il est considéré qu'une extension ne peut conduire à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

### Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir de la surface de nivellement.



Un pignon est considéré comme une façade dans l’instruction des distances par rapport aux limites séparatives.

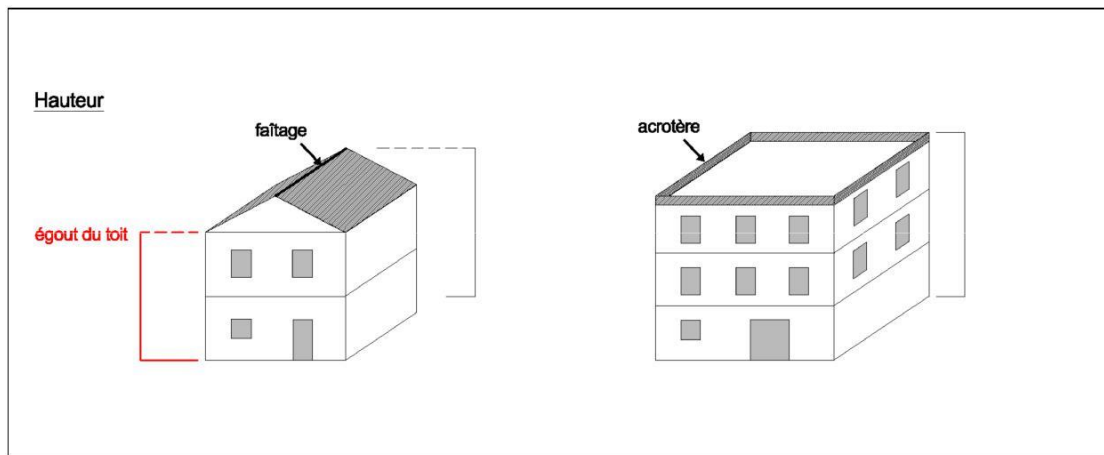
### Faîtage

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d’une toiture.

### Hauteur

La hauteur d’une construction est mesurée à partir du niveau de la voie publique ou privée ou de l’emprise publique, jusqu’à l’égout et au faîtage dans le cas d’un toit en pente ou de l’acrotère dans le cas d’une toiture terrasse.

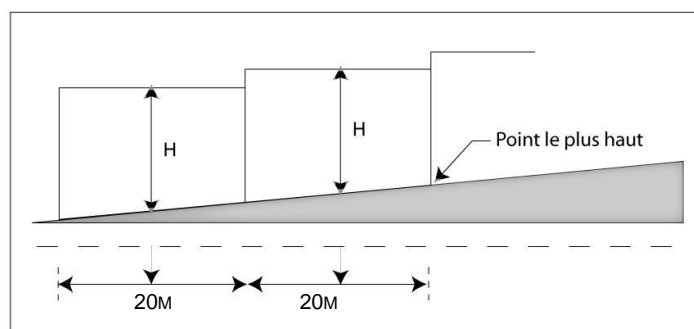
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d’ascenseur et les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n’excède pas 1,50m hors tout.



### **Pour l’ensemble des hauteurs, sauf cas particuliers visés dans les articles 10 de chaque zone**

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l’alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.



## Largeur de façade d'un terrain

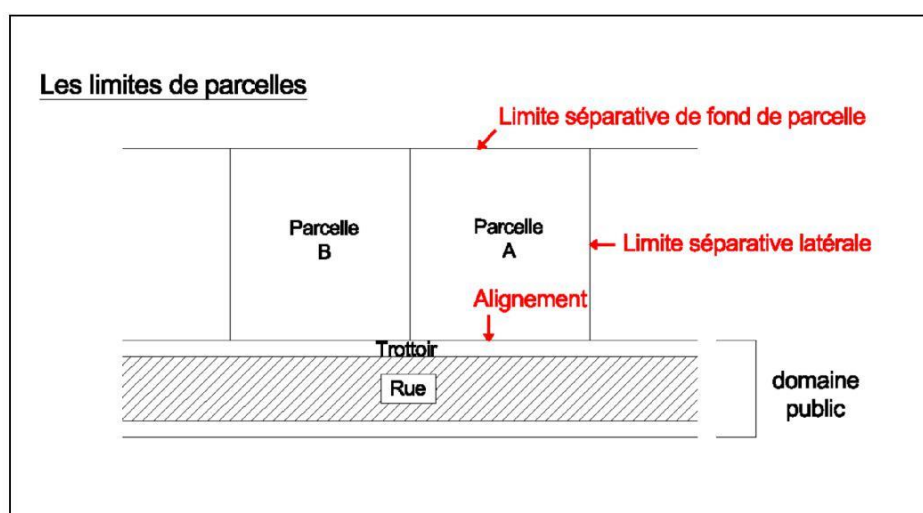
La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales.

## Limite séparative

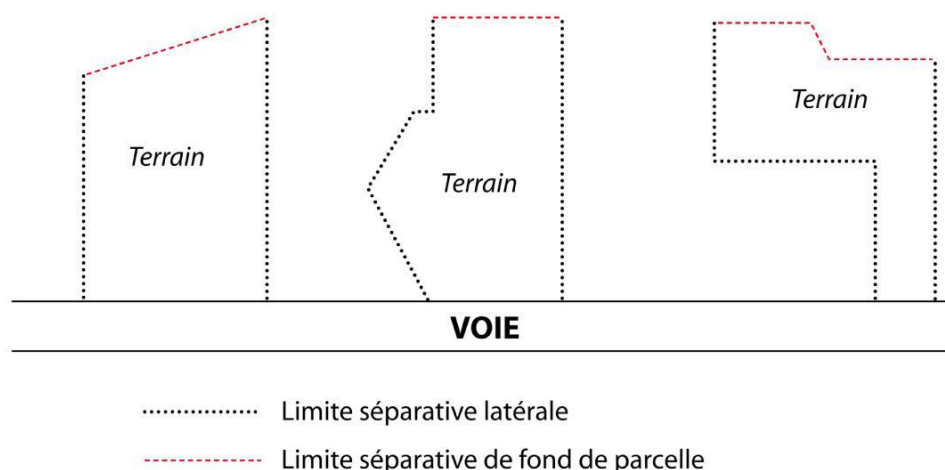
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.



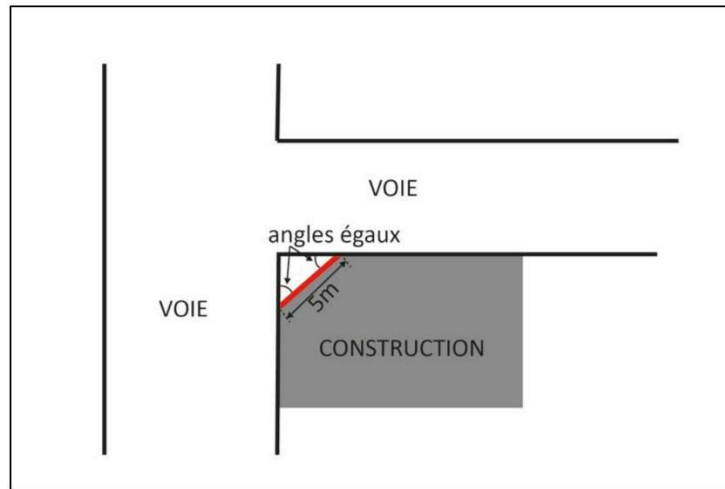
## Article 7 : Définition



## Pan coupé

Pour des questions de sécurité et de visibilité, les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent comporter un pan coupé, formant un nouvel alignement. Celui-ci est constitué par un segment

de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux à chacun des alignements des voies adjacentes.



### **Place commandée**

Une place commandée est une place de stationnement nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

### **Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

### **Restauration**

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

### **Retrait**

Le retrait est la distance séparant une façade d'une limite séparative, balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

### **Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction. Les balcons, corniches, moulures, marquises, etc. constituent des saillies.

## Stationnement

Chaque place de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

Type d'emplacement	Longueur place	Largeur place	Largeur voie de circulation
90° (bataille)	5m	2,30m	5m
75° (épi)	5,10m	2,25m	4,50m
60° (épi)	5,15m	2,25m	4 m
45° (épi)	4,80m	2,20m	3,50m
En créneau (longitudinal)	- 5,00 m - 5,30m si mur/voile d'un côté - 5,60m si deux murs	- 2,30m si pas d'obstacle - 2m si obstacle à droite - 2,50m si obstacle à gauche	3,50m

- Place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite  
: Largeur : 3,30m  
Longueur : 5m

## Surélévation

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

## Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.