



Titre VI

Définitions

Alignement

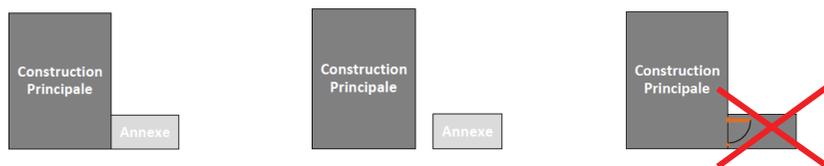
L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.

Dans le cas de voies privées, la notion d'alignement s'entend comme la délimitation effective de l'emprise de la voie.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe – Illustration (non exhaustive) :



Un logement indépendant ne peut donc pas être qualifié d'annexe.

Liste non exhaustive : remise, abri de jardin, garage, local vélo, cellier, piscines découvertes, piscines couvertes lorsqu'elles ne disposent d'aucun accès direct depuis la construction principale,

Annexe à un bâtiment agricole générant un périmètre sanitaire

En référence à l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, les annexes concernées correspondent à "toute structure annexe, notamment les bâtiments de stockage de paille et de foin, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les équipements d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, les salles de traite, à l'exception des parcours".

Attique

Un attique correspond au(x) dernier(s) étage(s) droit(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que l'étage courant ou partiel directement inférieur. L'attique peut être symétrique ou dissymétrique.

Bandes d'implantation et bandes de hauteur

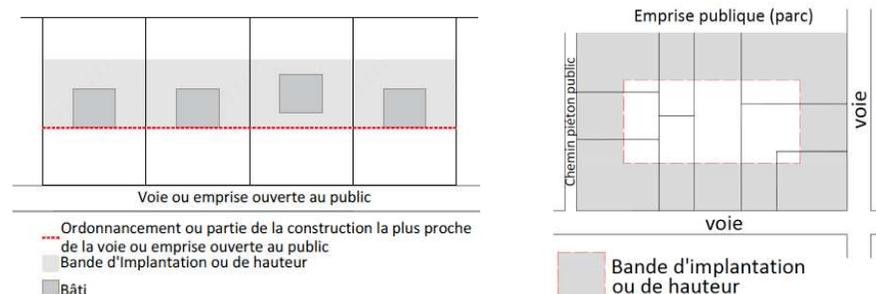
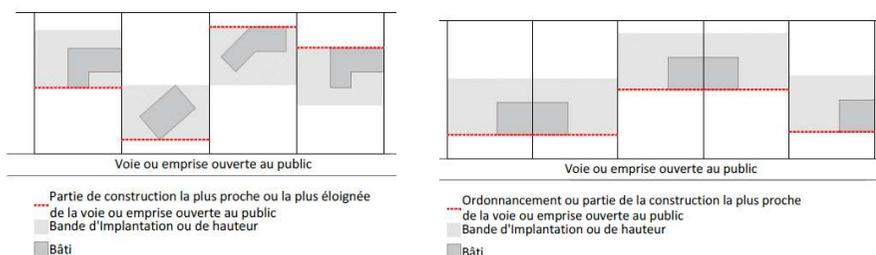
Lorsqu'elles existent, les bandes d'implantation déterminent les emprises au sein desquelles les constructions peuvent s'implanter.

Lorsqu'elles existent, les bandes de hauteur déterminent les emprises au sein desquelles la hauteur maximale des constructions fixée au règlement graphique (plan des Hauteurs) s'applique.

Selon les zones, l'implantation des constructions, leur emprise au sol (*) ou leur hauteur (*) diffère selon ces bandes.

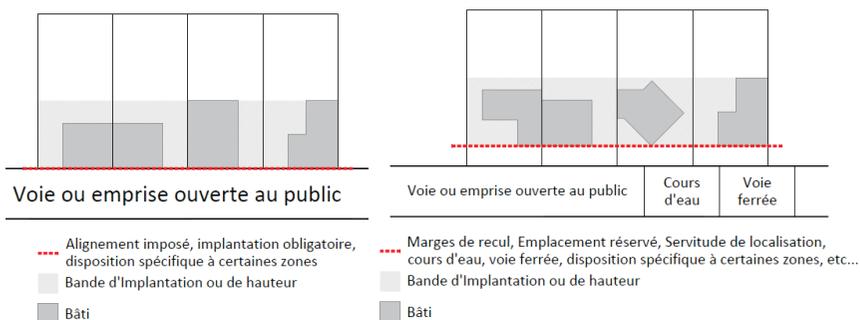
Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement au règlement graphique (sur le plan de zonage, plan de détail, plan masse ou plan d'épannelage), ces bandes d'implantation et de hauteur sont parallèles aux voies et emprises ouvertes au public (*) et mesurées perpendiculairement à partir :

- soit des règles applicables à toutes les zones le long des cours d'eau, des voies ferrées ou des voies ayant une emprise inférieure à 6 m;
- soit des règles spécifiques à chaque zone, à savoir :
 - à partir de l'alignement ou de la limite de voie privée pour les zones UA1a, UA1b, UA1h, UB1, UB2, UD1, UE1, UG1.
 - à partir de l'ordonnancement quand il existe ou de l'implantation en continuité d'une construction existante (*) sur le terrain ou sur le terrain contigu.
 - à partir de l'implantation, sur le terrain concerné, de la partie de construction de premier rang (*) hors annexes (*) la plus proche de la voie ou emprise ouverte au public (*) pour les zones UA1c, UD2, UE2c, UE2d, UP.
 - à partir de l'implantation, sur le terrain concerné, de la partie de construction de premier rang (*) hors annexes (*) la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) pour les zones UE2a, UE2b, UE2e.



- soit d'une marge de recul, d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation de voie, etc...;

Bandes d'implantation et de hauteur – Illustrations (non exhaustives) :

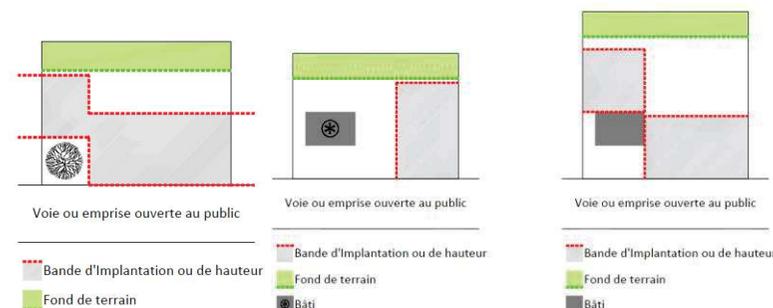


- soit, dans les zones UB1 et UD1 uniquement, à partir du positionnement choisi de la surface de la bande calculée dans les conditions définies ci-avant pour assurer la préservation et/ou la mise en valeur d'éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments historiques, soit du patrimoine bâti

d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique. Dans tous les cas, le(s) positionnement(s) choisi(s) de la surface de la bande préserveront partiellement le principe d'alignement. L'emprise au sol du bâti existant préservé est déduite de la surface de la bande définie ci-dessus.

- soit, dans les zones UB1 et UD1 uniquement, à partir du positionnement choisi de la surface de la bande calculée dans les conditions définies ci-avant pour assurer la préservation et/ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage. Dans tous les cas, le(s) positionnement(s) choisi(s) de la surface de la bande préserveront partiellement le principe d'alignement. L'emprise au sol du bâti existant préservé est déduite de la surface de la bande définie ci-dessus.

Zones UB1 et UD1 : Bandes d'implantation et de hauteur possibles pour préserver du patrimoine bâti ou végétal – Illustrations (non exhaustives) :



Dans le cas d'un terrain d'angle (*) ou aspecté sur plusieurs voies et/ou emprises publiques (*), la bande d'implantation et de hauteur s'applique à partir des différentes voies et/ou emprises publiques (*).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment îlot

Pour l'application des règles qui y font référence, une construction est considérée comme réalisée selon le principe du "bâtiment -îlot" lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain support, les terrains libres autour étant à destination d'espaces publics. Ici, la construction est prise en totalité, y compris :

- le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains qui peut, le cas échéant, déborder de l'emprise de la construction principale
- les jardinets privatifs affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée
- les rampes d'accès aux parkings souterrains ou les rampes d'accès handicapés.

Claire-voie

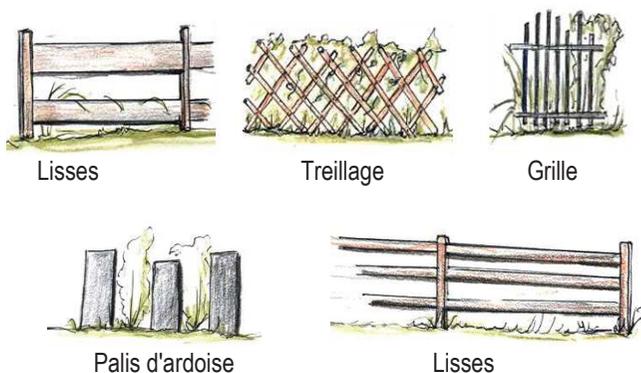
Un dispositif à claire-voie est composé d'éléments espacés créant une alternance de pleins et de vides comprenant 50% minimum de vide.

Il ne comporte pas de lames de remplissage.

Les grillages sont des dispositifs à claire-voie mais ils sont comptabilisés dans les espaces vides.

La largeur maximale de chaque élément plein est limité à 1 m.

Claire-voie - Illustrations (non exhaustifs) :



Clôture architecturée

Une clôture architecturée participe de la conception d'ensemble architecturale du projet de construction. Elle en est une composante intrinsèque qui permet de la qualifier. Elle forme un tout indissociable de la construction.

Coefficient de végétalisation

Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré.

Deux types de surfaces sont distingués :

- Les surfaces imperméables
- Les surfaces éco aménagées comprenant les surfaces semi-perméables (*), les espaces verts sur dalle ou toiture et les surfaces de pleine terre (*)

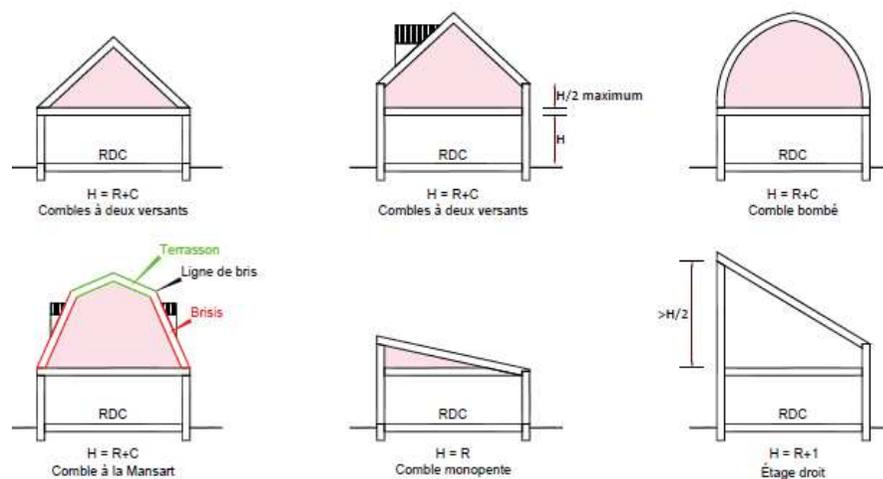
Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un plan d'alignement ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

Comble

Un comble est un étage situé au sommet d'une construction dont la hauteur des murs est réduite de plus de moitié par la pente du toit par rapport au mur de l'étage courant inférieur. Le comble ne constitue pas un étage droit.

Les combles à la Mansart (comble brisé dont chaque versant est à 2 pentes, le brisis et le terrasson articulés par la ligne de bris) sont admis.

Comble – Illustrations :



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

En particulier, deux bâtiments (*), pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol (*) définie au présent règlement ou un sous-sol.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dans le présent règlement, le terme construction existante s'entend par les constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi de 2019.

Construction de premier rang

Les constructions de premier rang correspondent aux constructions les plus en avant sur la voie. Le premier rang constitue le front bâti le plus proche de la voie.

Les linéaires sur voie qui se limitent à la largeur de l'accès à cette voie (terrains en cœur d'îlot ou dits "terrain en drapeau") ne sont pas concernés par les règles d'implantation sur voie des constructions de premier rang.

Construction ou terrain de second rang

Les constructions ou terrain de second rang correspondent aux constructions ou terrains situés à l'arrière des constructions ou terrains de premier rang (*).

Destination et sous-destination des constructions

Le 5 destinations et 20 sous-destinations sont celles définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou sur le même terrain, sans lien de nécessité ou d'indissociabilité, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le présent règlement (un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs).

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou sur le même terrain, si l'une est considérée comme l'accessoire de l'autre, elle peut être admise dans une construction ou un espace extérieur. Elle est alors soumise aux règles de la destination et sous-destination de la construction principale à laquelle elle se rattache sauf pour la règle de stationnement.

DESTINATION HABITATION

Sous-destination LOGEMENT :

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes
- Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D324-13 du code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes)
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- Les gîtes

Est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W-C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État au sens du code de la construction et de l'habitat : ce sont ceux visés par l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme et précisés dans la réponse ministérielle du 16 juillet 2001.

Sous-destination HÉBERGEMENT :

Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...).

Certains hébergements sont dédiés à l'accueil de personnes dites dépendantes ou en perte d'autonomie. Est considérée comme dépendante une personne qui, nonobstant les soins qu'elle est susceptible de recevoir, a besoin d'être aidée pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière.

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou chambres collectives ou individuelles.

Pour être considéré comme de l'hébergement, les surfaces des espaces communs de vie et de services, hors logements, locaux techniques et locaux vélos, doivent respecter un minimum de 10% de la surface de plancher totale réalisée selon les seuils suivants :

- Produits PLUS / PLAI et / ou PLS institutionnel : minimum de 30 m² de surface de plancher et maximum exigible de 100 m².
- Autres produits logements et programmes mixtes : supérieur à 50 m² de surface de plancher et maximum exigible de 150 m². La surface exigée peut-être scindée en plusieurs espaces communs dès lors que l'un d'eux est supérieur à 50 m² de surface de plancher.

Tout projet d'hébergement doit comprendre au minimum 50% des espaces communs en rez-de-chaussée. Toutefois cette disposition ne s'applique pas lorsque les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Équipement d'intérêt collectif, espaces de circulation, locaux techniques (vélo, déchets, poste transfo, ...) et stationnement à condition que la surface du stationnement soit inférieure aux sous-destinations précitées occupent le rez-de-chaussée.

Liste non exhaustive (les hébergements dédiés à un public de personnes dépendantes sont marquée par un symbole) : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées , EHPAD , résidences autonomie , maisons de retraite de type résidences seniors, foyers de travailleurs, ...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires,...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services,...), hébergement social (foyer d'accueil,...), résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile ...

DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE**Sous-destination ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL :**

Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'art. 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Liste non exhaustive : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, pharmacie, ...

Sous-destination RESTAURATION :

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement.

Liste non exhaustive : Restaurant, bar, salon de thé,...

Sous-destination COMMERCE DE GROS :

Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Sous-destination ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE :

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers.

Liste non exhaustive : avocat, commissaire-priseur, cabinet d'expert-comptable, architecte, centre de formation de conduite, médecin, maison médicale, maisons d'assistantes maternelles, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, paysagiste,...

Sous-destination HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE :

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Elle comprend toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle

Liste non exhaustive : hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, résidence hôtelière à vocation sociale,...

Sous-destination CINÉMA :

Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**Sous-destination INDUSTRIE :**

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Liste non exhaustive : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, contrôle technique...

Sous-destination ENTREPÔT :

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Sous-destination BUREAU :

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sous-destination CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION :

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Liste non exhaustive : centre des congrès, parc des expositions, parcs d'attraction, zéniths,...

DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Sous-destination EXPLOITATION AGRICOLE :

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du code rural et de la pêche maritime qui précise que 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.

Liste non exhaustive : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières, méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.

Sous-destination EXPLOITATION FORESTIÈRE :

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Liste non exhaustive : maisons forestières, scieries,...

DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maître d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée,...

Sous-destination LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : constructions destinées à assurer une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État,

Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial.

Liste non exhaustive : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, ...etc.

Sous-destination LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.

Liste non exhaustive : installations, constructions ou travaux nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production, de transport et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône, biomasse, géothermie,...), au réseau viaire (routes, aires d'autoroute,...) ou de stationnement (parc public de stationnement,...), au réseau de desserte incendie (bassin d'eau, système de stockage d'eau, bornes incendie...), au réseau de téléphonie et de communication numérique, services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, ...etc.

Sous-destination ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Liste non exhaustive : crèche, école maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, ...etc.

Sous-destination SALLES D'ART ET DE SPECTACLE : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Sous-destination ÉQUIPEMENTS SPORTIFS : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive

Liste non exhaustive : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, golf, accrobranche, ...etc.

Sous-destination AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Liste non exhaustive : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, postes d'observation (faune, flore, astronomique, ...), aire de jeux, jardins collectifs (*), ...

Économie sociale et solidaire

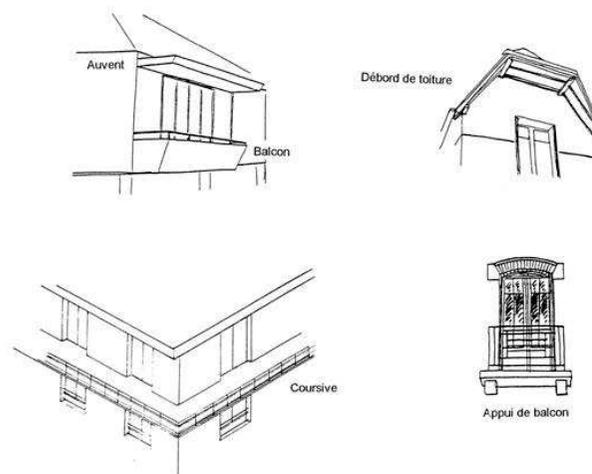
Le concept d'économie sociale et solidaire (ESS) désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs. Elles encadrent strictement l'utilisation des bénéfices qu'elles réalisent : le profit individuel est proscrit et les résultats sont réinvestis. Leurs ressources financières sont généralement en partie publiques.

Éléments architecturaux en saillie de construction

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie de construction ne créant pas de surface de plancher tels que portiques, auvents, paires-vues, seuils, socles, soubassements, cheminées, chiens-assis, balcons (plates-formes formant saillie sur une façade (*) ou sommet), loggias, ...etc., ainsi que les lucarnes, oriels ou bow-windows (qui sont des ouvrages en général en surplomb, formant avant-corps sur la hauteur d'un ou plusieurs étages) qui créent de la surface de plancher.

Éléments architecturaux – Illustration (non exhaustive) :



Éléments techniques en saillie de construction

Sont considérés comme éléments techniques en saillie de construction les ouvrages ne créant pas de surface de plancher tels que :

- les installations de production d'énergie renouvelable
- les édifices techniques (climatisation, ascenseurs, escaliers extérieurs, ...)
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, caillebotis, garde-corps y compris sous forme d'acrotères, ...).

Emprise au sol

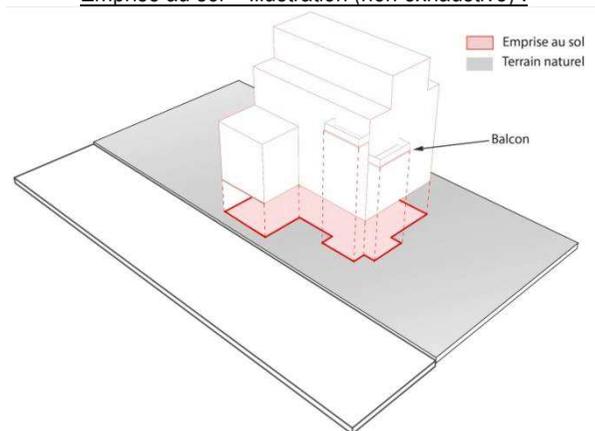
L'emprise au sol correspond à la projection au sol de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des ornements en saillie de construction (*) ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un plan d'alignement, un espace cédé à la collectivité ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour la surface du terrain.

Les constructions existantes (*) et les constructions projetées sont prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Emprise au sol – Illustration (non exhaustive) :



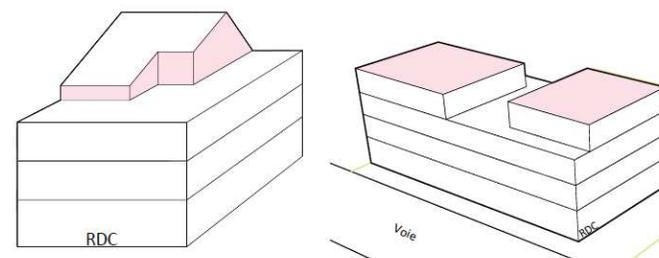
Emprise publique

Voir définition des voies ou emprises publiques

Étage partiel

Étage(s) droit(s) ou non situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que l'étage courant directement inférieur.

Étage partiel – Illustration



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (*) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (*).

Dans les zones A, N et NP, pour la destination Habitation, l'extension s'apprécie à chaque logement existant à la date d'approbation du PLUi de 2019.

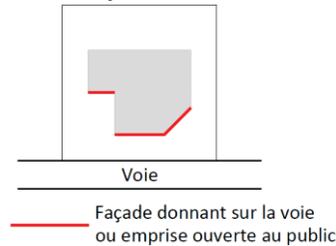
Façade

Les façades d'un bâtiment (*) ou d'une construction (*) correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les volumes structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Pour le calcul des règles de recul (recul imposé, recul par rapport aux voies et emprises ouvertes au public (*), recul par rapport aux limites séparatives, implantation obligatoire, ...) les éléments architecturaux en saillie construction (*) sont exclus.

Le calcul du linéaire de façade donnant sur la voie se détermine à partir des parties de la façade avant non perpendiculaires aux voies.

Calcul du linéaire de façade donnant sur la voie – Illustration



Faille

Une faille est une discontinuité verticale du rez-de-chaussée au point le plus haut du ou des volumes bâtis. La faille crée soit une séparation entre deux volumes bâtis, soit elle se situe entre le volume bâti et la limite séparative. Elle crée une relation entre l'espace public et l'intérieur du terrain du projet. Elle concourt aussi à rythmer les ambiances de la rue, à diversifier les formes urbaines, à mettre en valeur ou en perspective des éléments végétaux ou patrimoniaux, et participe à l'ensoleillement des voies.

Les rampes d'accès au stationnement souterrain sont interdites dans les failles.

La faille peut accueillir des circulations à partir du 1^{er} étage courant (passerelles, coursives, ...) dans la mesure où elle garantit une transparence significative.

Exemples de Failles – Illustrations (non exhaustives)

Failles et recul

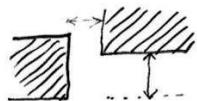
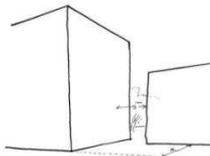
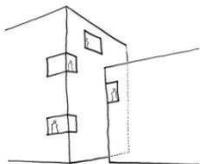


Schéma illustratif en plan

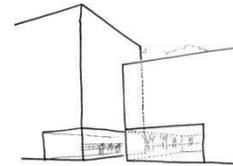
Les failles peuvent être l'occasion d'introduire un recul dans le respect des règles d'implantation

Failles supports d'ouvertures



Les façades donnant sur des failles peuvent accueillir des ouvertures

Failles et usages



Les rez-de-chaussée donnant sur des failles peuvent être l'occasion d'animation

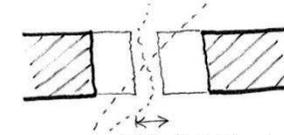
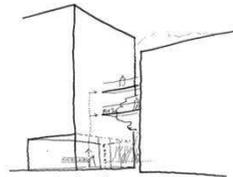


Schéma illustratif en plan



Les failles peuvent intégrer des passerelles vitrées

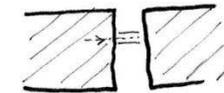
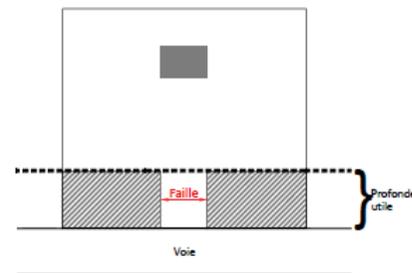
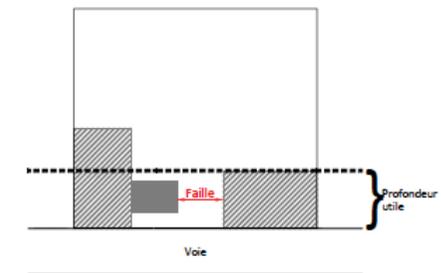


Schéma illustratif en plan



■ Bâti Conservé
 ▨ Nouveau Bâti



■ Bâti Conservé
 ▨ Nouveau Bâti

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme maximale extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (*).

Hauteur

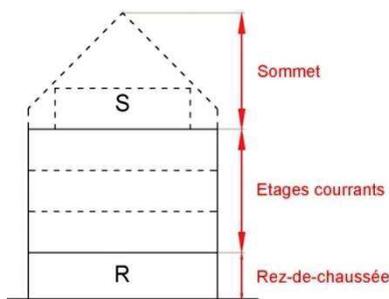
Pour les hauteurs calculées en mètres ou en côte altimétrique, la hauteur totale d'une construction (*), d'une façade (*), ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique (*).

Toutefois, une sur hauteur de l'acrotère peut être admise pour raison de sécurité telle que définie dans la définition des Éléments techniques en saillie construction (*).

Pour les hauteurs exprimées en nombre de niveaux, trois types de hauteurs sont à prendre en compte pour déterminer la hauteur totale :

- le rez-de-chaussée (*)
- les étages courants
- le sommet correspond aux derniers niveaux de la construction (combles (*), attique (*) ou étage partiel (**))



Implantation obligatoire

Dès lors qu'une implantation obligatoire est portée au règlement graphique, au moins la moitié de la projection au sol de la façade de la construction (y compris les parcs de stationnement souterrain), doit être implantée sur cette limite à l'exception des éléments de construction, tels que, avancées de toiture, équipements techniques liés aux différents réseaux, éléments architecturaux en saillie de construction (*) et ornements en saillie de construction (*).

Jardins collectifs

L'appellation jardins collectifs fait référence aux jardins familiaux et partagés. Les jardins familiaux correspondent aux terrains divisés ou non en parcelle, affectés par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille à l'exclusion de tout usage commercial. Les jardins partagés sont cultivés collectivement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain (*). En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises ouvertes au public (*).

Limites de fond de terrain

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise ouverte au public (*) permettant l'accès au terrain et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Les limites de fond de terrain et les limites latérales s'apprécient par rapport au terrain sur lequel est édifiée la construction.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de limite de fond de terrain.

Il n'y a pas de limite de fond de terrain dans la bande d'implantation (*) et de hauteur (*) la plus proche des voies ou emprises ouvertes au public (*).

Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés intègrent dans leur composition une part de biomasse d'origine animale ou végétale tels que le bois d'œuvre (ossature, voile, tasseaux), le béton de bois (mélange de ciment et de plaquettes de bois), le béton de chanvre, les isolants (fibres de bois, chanvre, lin, coton recyclé, laine de mouton, bottes de paille, granulats végétaux, ouate de cellulose, etc...).

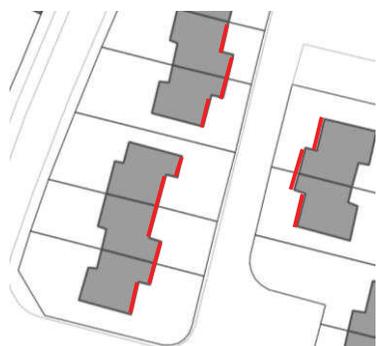
Ordonnement du bâti

La notion d'ordonnement résulte de l'implantation similaire du bâti de plusieurs constructions voisines côté espace public formant une organisation cohérente.

L'ordonnement s'applique à différentes échelles urbaines :

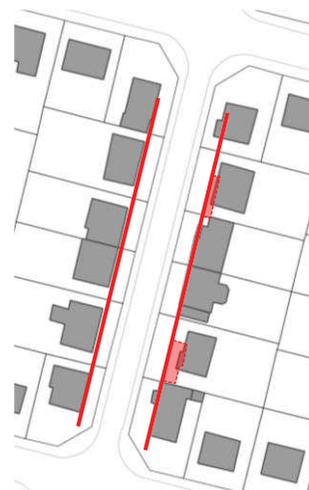
Ordonnement du bâti – Illustration (non exhaustive) :

- Ordonnement de la composition de la façade avant de la construction :

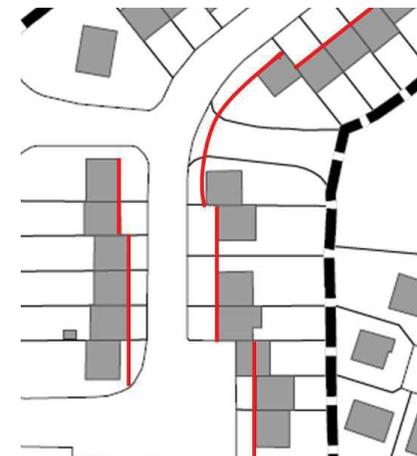


— Ordonnements des façades sur rue

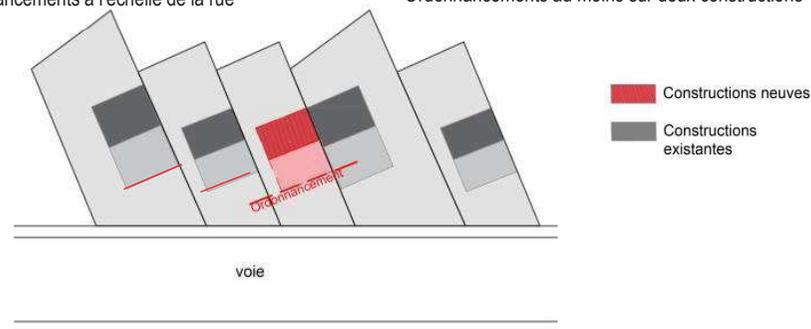
- Ordonnement sur l'ensemble de la rue ou au moins deux constructions voisines :



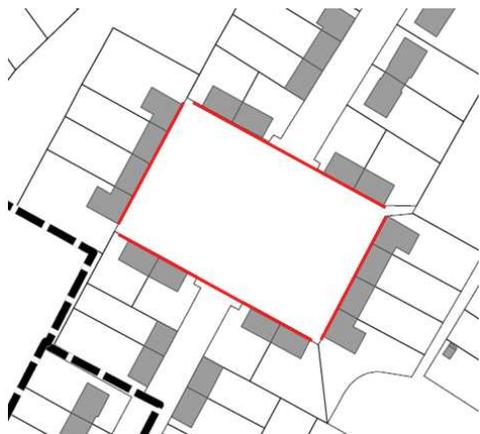
— Ordonnements à l'échelle de la rue



— Ordonnements au moins sur deux constructions

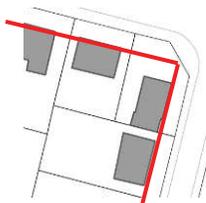


- Ordonnement à l'îlot



— Ordonnement à l'îlot

Dans le cas d'un terrain à l'angle de plusieurs voies ou emprises, l'ordonnement est constitué à partir de chacune des voies ou emprises concernées.

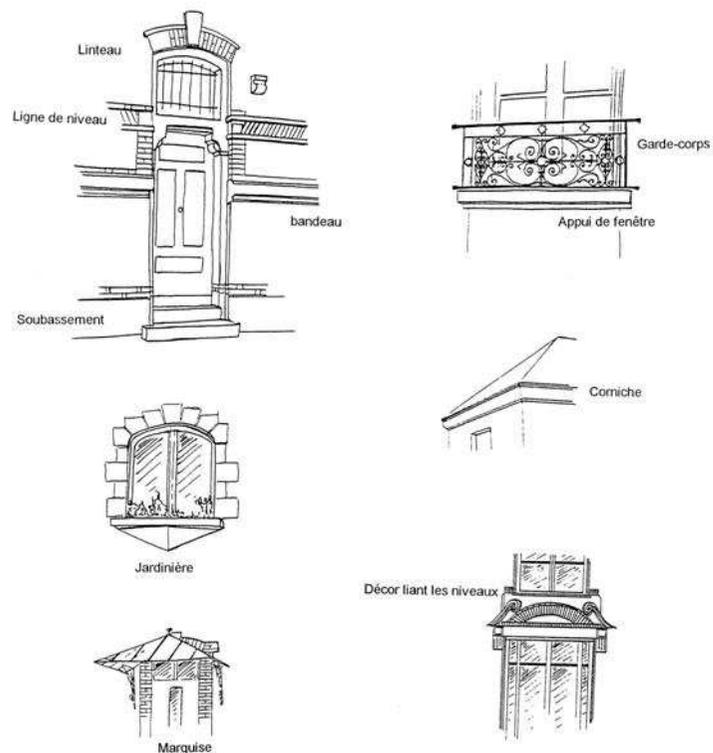


— Ordonnement pour les constructions en angle de voie

Ornements en saillie de construction

Sont considérés comme ornements les éléments de modénature tels que les acrotères, bandeaux, corniches, appui de fenêtre, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, marquises, moulures décoratives ou fonctionnelles, ...etc.

Ornements– Illustration (non exhaustive) :



Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement. Au-delà d'une certaine surface et en fonction des caractéristiques de la piscine (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), des autorisations peuvent être nécessaires.

Pleine terre

Ce sont les surfaces perméables ne comportant pas de construction à l'exception de surplombs y compris sur pilotis d'une hauteur supérieure à 1,20 m par rapport au niveau du terrain naturel (balcons, oriels, bow-window, terrasse sur pilotis, auvent, marquise, portique, escalier extérieur, dispositif photovoltaïque sur mât central, ...etc.).

Elles sont végétalisées. Toutefois, des aménagements peuvent être réalisés pour permettre un usage (cheminements perméables, petits pas japonais qui ne remettent pas en cause la végétalisation du terrain...) hors voie motorisée et espace de stationnement automobile.

Les surfaces occupées par un géotextile de confinement de terres polluées sont considérées comme des surfaces de pleine terre.

Projet d'ensemble

Un projet d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence d'ensemble.

Le terme projet d'ensemble n'a pas de lien avec une procédure d'aménagement spécifique (ZAC, ...etc.).

Prolongement de l'activité agricole ou forestière

Le prolongement de l'activité agricole fait référence à l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à l'article L 722-1 du Code rural et au décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole

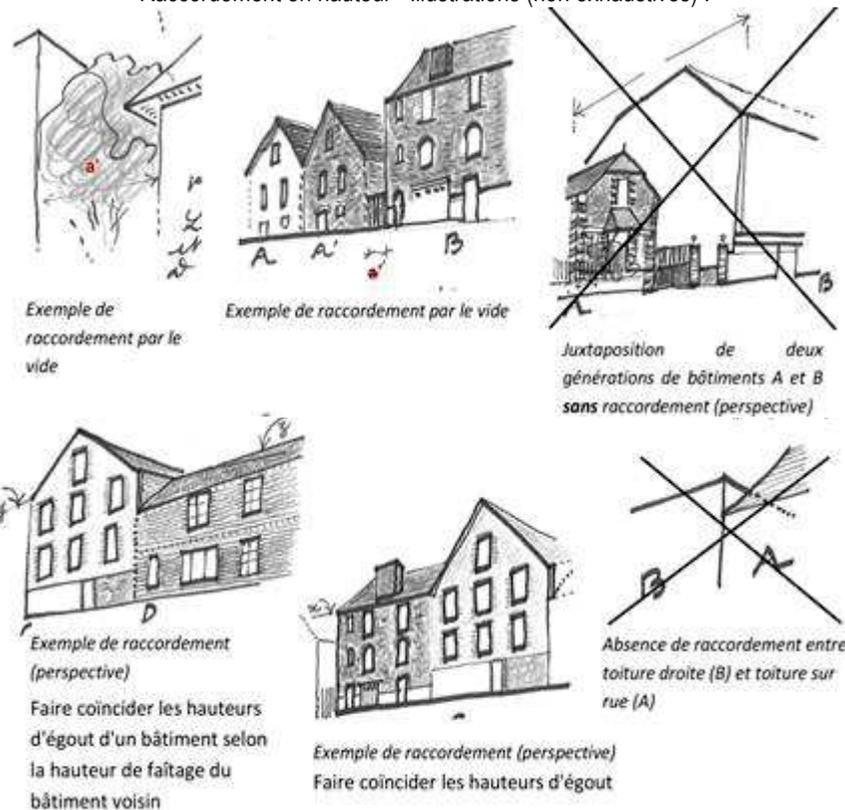
Raccordement

Un raccordement est une transition volumétrique entre des constructions de premier rang (*) hors annexes (*) qui assure une bonne intégration des nouvelles constructions et la mise en valeur des constructions existantes (*). Ce raccordement a pour objectif de

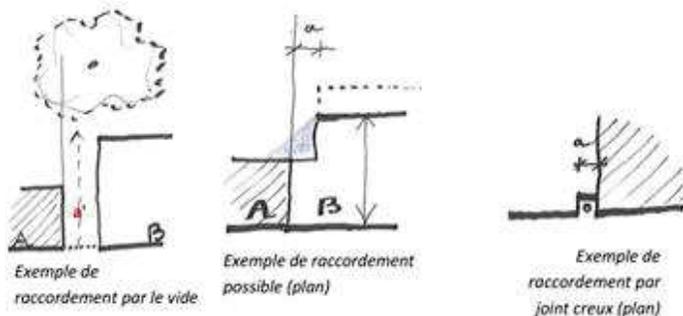
raccorder des bâtiments (*) de générations d'architecture ou de volumétrie différentes et de permettre leurs coexistences.

Le raccordement comprend deux dimensions : en plan et en élévation. Dans chaque dimension, le raccordement est assuré soit par un élément bâti, soit par le vide. Chaque projet peut comprendre différentes solutions.

Raccordement en hauteur – Illustrations (non exhaustives) :

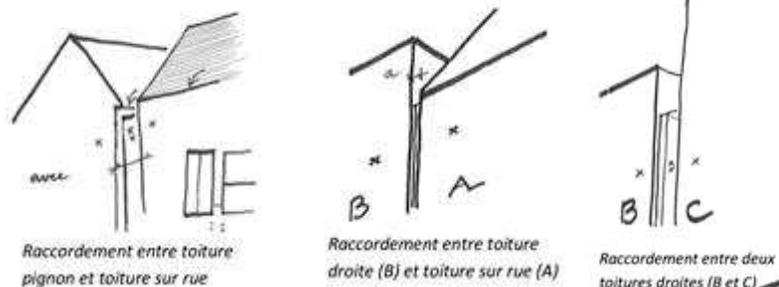


Raccordement en épaisseur– Illustrations (non exhaustives) :

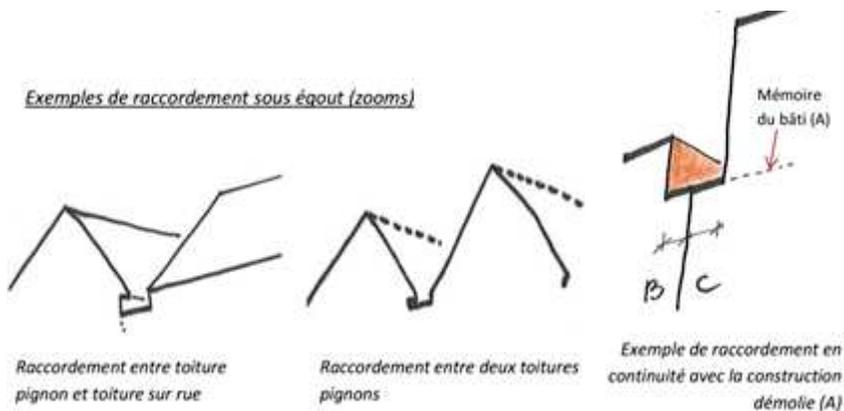


Raccordement entre différentes toitures– Illustrations (non exhaustives) :

Exemples de raccordement par joint creux (zooms)



Exemples de raccordement sous égout (zooms)



Recul imposé

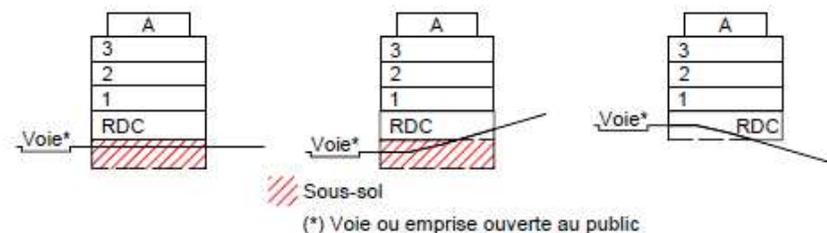
Il s'agit des emplacements réservés, marges de recul, servitude de localisation, cession d'un espace pour réalisation de voie.

Dans le cas d'un recul imposé pour des motifs de composition urbaine ou d'ordonnancement du bâti (*) (hors marge de recul), la construction des sous-sols peut s'effectuer à l'alignement (*) ou en limite de l'emprise de voie privée sous réserve que la cote altimétrique du niveau fini de la dalle supérieure du sous-sol ne dépasse pas le niveau de la voie au droit du projet.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée correspond au niveau dont au moins la moitié du volume est situé au-dessus du terrain naturel (*) ou du terrain aménagé (*).

Rez-de-chaussée - Illustration :



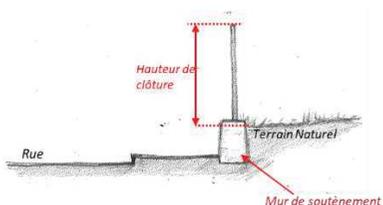
Soutènement :

Un mur de soutènement sert à contenir la poussée des terres ou des eaux, à épauler un remblai ou une terrasse.

Les soutènements qui retiennent le terrain naturel existant ne comptent pas dans le calcul de hauteur des clôtures.

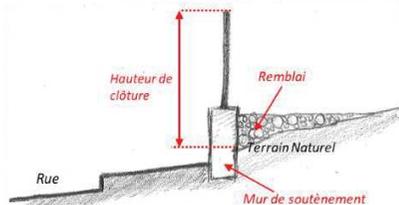
Clôture avec mur de soutènement

Illustration :



Clôture avec remblai à l'occasion du projet

Illustration :



Si le projet vient modifier le profil du terrain naturel existant, le mur pour soutenir le remblai créé est comptabilisé dans la hauteur de clôture.

Surface semi-perméable

Les surfaces semi-perméables correspondent aux ouvrages et revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer une partie de la fonction du sol (infiltration, filtration, oxygénation, échanges, support pour la végétation, etc.).

Liste non exhaustive : gravier, stabilisé, terre battue, dalles alvéolées, copeaux, tout type de dallage permettant une infiltration partielle de l'eau : dallages en pavés pierre naturelle ou béton, sur géotextile perméable, sans joints ou avec joint gazon ou sable, platelage bois, dallages techniques perméables (avec justification de capacité d'infiltration), chaussées drainantes, ...etc.

Surface imperméable

Il s'agit des revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation.

Liste non exhaustive : béton, bitume, dallage avec couche de mortier ...etc.

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un espace cédé à la collectivité, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Terrain aménagé

Le terrain aménagé correspond au terrain naturel (*) intégrant éventuellement des modifications du niveau du terrain avant le dépôt de la demande nécessaires à l'aménagement d'ensemble de la zone concernée.

Terrain naturel

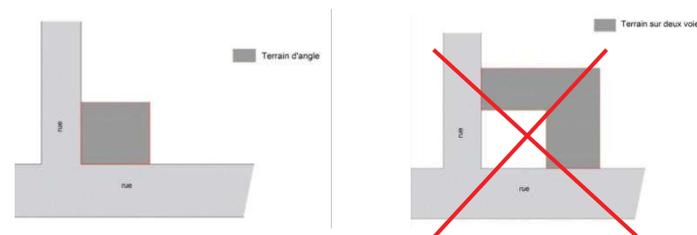
Le terrain naturel correspond au terrain existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction à la date de dépôt de la demande.

Terrain d'angle

Un terrain d'angle se situe au croisement de voies et emprises ouvertes au public (*).

Un terrain se situant sur plusieurs voies et emprises ouvertes au public (*) n'est pas considéré comme un terrain d'angle.

Terrain d'angle – Illustrations :



Voies et/ou emprises ouvertes au public

La voie publique, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation et les fossés et talus la bordant (voie automobile, voie piétonne, voie cycles, place, mail, cour urbaine, ...).

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, assurer la desserte cohérente d'un îlot en desservant au minimum 3 terrains et recouvrent tous les types de voies quel que soit leur statut (public ou privé).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, quel que soit leur statut (public ou privé), qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées, cours d'eau, parcs publics, ...).