



# **Plan Local d'Urbanisme**

## **3. REGLE D'URBANISME**

### **II – ANNEXES ECRITES**

Conseil Municipal  
du 26 octobre 2007

## ANNEXE I

### DEFINITIONS

#### **Accès**

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain ou de la construction ou l'espace 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.

#### **Activité**

Une construction est considérée comme étant à usage d'activité, au sens du présent règlement, lorsqu'elle concerne les destinations suivantes : (ces mots sont définis dans ce document)

- bureaux
- artisanat
- commerce
- industrie
- entrepôt
- atelier d'artiste

#### **Affouillement et exhaussement des sols**

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur n'excédant pas deux mètres.

#### **Alignement par rapport aux voies**

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment. Les éléments tels que bow-window balcon, oriel, peuvent être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade peut être autorisé.

#### **Amélioration des conditions d'hygiène et de vie**

Travaux d'extension ou de surélévation, d'une maison individuelle ou d'un logement situé dans une copropriété horizontale, ne dépassant pas 120 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette existante, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette. Cette possibilité ne peut s'appliquer de manière successive dans un délai inférieur à cinq années.

#### **Amélioration des constructions existantes**

Agrandissements de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les surfaces de plancher hors œuvre nette créées soient inférieures ou égales à la moitié des surfaces de planchers hors œuvre nette des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

### **Annexe**

Il s'agit d'un accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement et ne communique pas avec lui.

Le bâtiment annexe est affecté à une destination complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, abri de jardin, réserves, celliers, ateliers non professionnels...

Hormis les cas dans lesquels il s'agit d'un local à usage de stationnement, la superficie de l'annexe constitue une surface hors œuvre nette (cf définition ci-dessous).

### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

### **Atelier d'artistes**

Local destiné à une activité dédiée aux beaux-arts ou l'un de leurs prolongements contemporains (atelier d'architecte, peintre, sculpteur, décorateur, ...). Il est assimilé aux locaux dédiés à l'artisanat au sens du présent règlement.

### **Baies**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est à dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail,
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage...

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,
- une porte non vitrée.
- Un jour de souffrance.
- Un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- Une baie créant une vue secondaire (voir définition « vues » ci-dessous).

### **Bureaux**

Cette activité comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, laboratoire, ... Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de services, sans vente de produits ou de services.

### **Coefficient d'emprise au sol**

Il s'agit du rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

### **Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètres carrés du terrain d'assiette sur lequel est implantée la construction.

### **Comble**

Superstructure d'une construction qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

### **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente au détail de produits ou de services et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-avant).

### **Cour commune**

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

La servitude de cour commune est généralement établie par convention, devant notaire.

### **Destination d'une construction**

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce...).

Le changement de destination (transformation d'un commerce en habitation par exemple) relève du champ d'application du permis de construire.

Il est différent du changement d'affectation (suppression d'un logement pour le réserver à de l'activité) qui lui, relève du code de la construction et de l'habitation.

### **Distance entre deux constructions**

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction mais y compris les balcons et les oriels.

### **Eaux industrielles**

Sont classées dans les eaux industrielles, celles provenant de locaux utilisés à des fins industrielles, commerciales ou artisanales. Entrent également dans cette catégorie les eaux de refroidissement, de pompes à chaleur et de climatisation.

### **Eaux usées domestiques**

Eaux ménagères usées provenant des établissements et services résidentiels, produites essentiellement par le métabolisme humain et les activités ménagères.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins, les escaliers et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 m du sol avant travaux.

### **Equipement collectif**

Constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public.

### **Entrepôt**

Locaux de remisage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers de la surface totale (SHON) et de façon générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Façades et pignons**

Murs extérieurs délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol.

Un pignon est une façade implantée sur une limite séparative de propriété. Ne sont pas compris dans cette définition les escaliers, balcons, terrasses, en continuité du pignon, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur faitage ne dépasse pas 3,20 mètres.

### **Front bâti**

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des immeubles neufs.

### **Habitat financé par l'Etat / logement locatif social**

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302.5 du code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Les logements conventionnés au sens de l'article L 351.2 du même code relèvent de cette catégorie.

### **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des locaux à usage d'habitation à condition que la SHON habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la SHON occupée par les artistes.

### **Habitation collective**

Construction qui abrite des logements ou unités d'habitation desservies à partir de circulations ou d'espaces communs (hall, couloir, escalier, palier...).

### **Habitation individuelle**

Toute habitation autre que collective

### **Hauteur**

**Faîtage** : La hauteur faitage de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci, acrotères, cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble, exclus

**Façade** : La hauteur façade de la construction est la mesure prise entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades, le nombre de niveaux est calculé en aval de la pente et un rez de jardin constitue, dans ce cas, un niveau.

### **Hébergement hôtelier ou de tourisme**

Etablissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

### **Industrie**

Locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale (SHON).

### **Installation classée**

Les installations classées relèvent des articles L 511.1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

### **Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

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

Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond de terrain. Dans ce cas, les règles relatives aux limites séparatives joignant l'alignement s'appliquent sur toutes les limites séparatives.

### **Lotissement**

Construction de bâtiments pour le compte d'une seule personne physique ou morale, sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **Niveau (à prendre en compte dans le calcul des hauteurs)**

Les niveaux des constructions pris en compte au sens du présent règlement sont le rez-de-chaussée, les étages supérieurs, le niveau éventuel des combles ou l'étage en retrait.

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

### **Pavillons groupés**

Construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments à usage d'habitation, desservis par une voirie interne.

### **Recul ou marge de recul par rapport à une voie publique ou privée**

Distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

### **Retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. La distance minimum est égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des baies,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 2,50 m si la façade ne comporte pas de baies.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 m. Ces éléments sont à prendre en compte à partir du premier niveau de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

### **Sous-sol**

Partie d'une construction située au-dessous du Rez-de-Chaussée, enterrée au moins aux 2/3 par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

### **Surface hors œuvre brute (SHOB)**

La SHOB 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).

### **Surface hors œuvre nette (SHON)**

La surface hors œuvre nette (SHON) est définie aux articles L 112-1 et R 112-2 du code de l'urbanisme. Elle correspond à la SHOB de laquelle sont déduites certaines surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les locaux à usage de stationnement, certains locaux situés en sous-sol et sous certaines conditions.

### **Terrain naturel**

Terrain qui existait avant les travaux (si des modifications y ont été apportées).

### **Toiture terrasse**

Couverture d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non.

### **Unité foncière**

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

### **Voies ou impasses relevant des articles 682 du code civil**

Il s'agit de parcelles cadastrées constituant une voie ouverte à la circulation piétonne, dont la largeur de l'accès ne permet pas le passage des voitures. (exemple : certaines villas).

### **Vue principale, vue secondaire (voir baies)**

On appelle vue principale, au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce d'habitation ou de travail, un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction, dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger. Sont exclues de cette définition les baies des locaux tels que cuisine, WC, salle de bain, cage d'escalier à condition que leur surface n'excède pas 9 m<sup>2</sup>)

La largeur de la vue ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias ou terrasses.

On appelle vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :

- lorsqu'elles assurent l'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> telles que cuisine, salle de bain, WC, cage d'escalier),
- lorsqu'elles assurent l'éclairage complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vues principales (dans ces cas, les vues secondaires auront une largeur inférieure à celle des vues principales).

Il ne sera admis qu'une fenêtre ou baie de ce type par pièce.