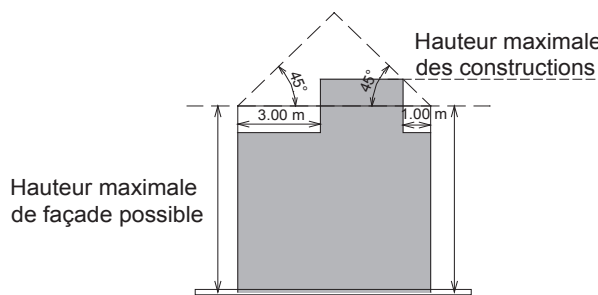
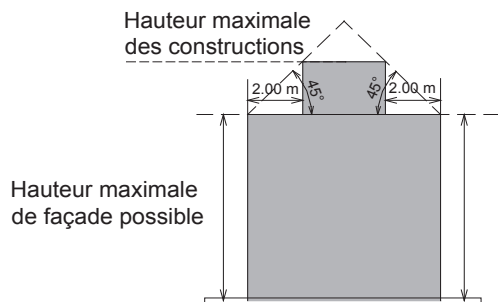


Définitions

Certains des termes définis ci-dessous sont repérés dans le corps des règles par un astérisque (*).

I - ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins **1 m** des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins **4 m** et de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



II - BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

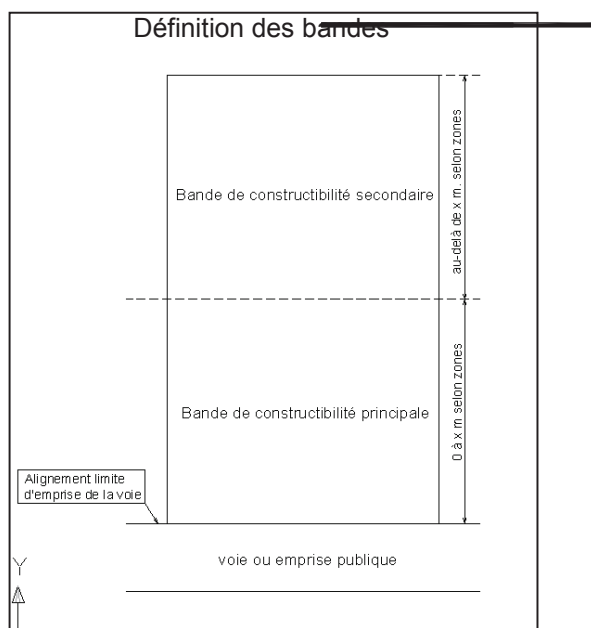
L'article 10 de certaines zones définit des **bandes de constructibilité**. Selon les zones, ces bandes de constructibilité peuvent être au nombre de 1 ou 2.

Délimitation des bandes de constructibilité :

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement sur les plans de zonage, ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'article 6 :
 - alignement imposé ou implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
 - ordonnancement de fait ;

Cf. schéma ci-dessous.



- soit de l'implantation choisie de la construction lorsqu'est appliquée une bande d'implantation des constructions définie à l'article 6 :
 - implantation de la construction entre X et Y mètres par rapport à l'alignement, à un emplacement réservé, à une marge de recul, etc.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, la bande de constructibilité s'applique à partir des différentes voies.

III- CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

IV- CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

V - DISTANCES

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

VI - ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface de plancher.

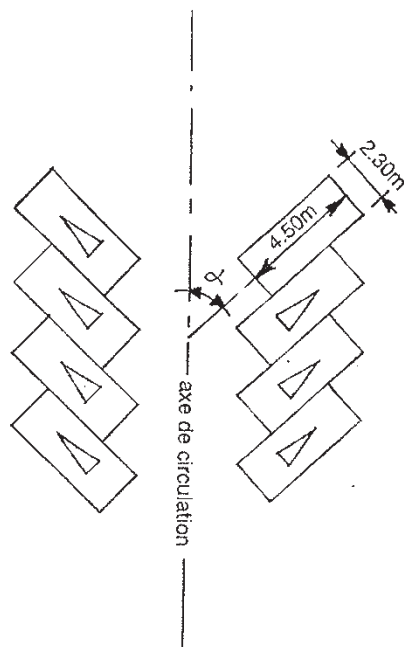
VII – EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 mètres par 2m30**. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de ce rectangle peut être réduite de **0,30m** sur une longueur de 1,10m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surface des parcs de stationnement (voir croquis page précédente).

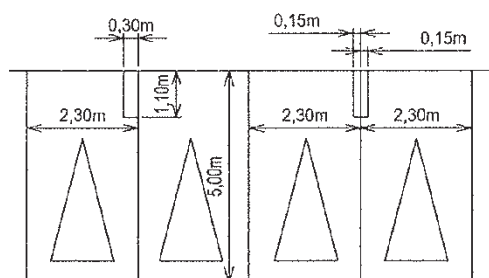
Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5** mètres. Dans le cas d'un emplacement commun, automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50** mètre (voir croquis page précédente).

Tout emplacement de stationnement doit être accessible directement, à l'exception de l'habitat pavillonnaire, pour être pris en compte dans le calcul des besoins réglementaires.

**Stationnement (article 12)
Modalités d'application**



Si l'angle α est inférieur ou égal à 45°,
la longueur de la place
peut être réduite
à 4.50 mètres.



Voie d'accès

VIII- ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions à caractère d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

IX- ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

X- EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE EN ZONE A ET N

Une extension représente au maximum le doublement du volume d'un bâti existant.

XI- FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les articles 6 et 10, le terme "façade principale" désigne deux côtés de la construction dont l'un est "sur rue" (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme "façade principale" s'oppose ici à la notion de "pignon". Dans le cas d'un pignon sur voie, seule la hauteur maximale de la construction est prise en compte.

Façades visées aux articles 7 et 11

Dans les articles 7 et 11, le terme "façade" désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les "pignons".

Façades principales visées aux articles 11 des zones A et N

Il s'agit des façades principales repérées sur le document « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

XII- HABITABILITE ET AMELIORATION DU CONFORT SANITAIRE

L'amélioration de l'habitabilité consiste à augmenter la surface du logement pour apporter une nouvelle pièce.

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales telles qu'annexées au Code de la construction et de l'habitation dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- **Normes dimensionnelles** : un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que des dégagements et des dépendances.
« Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale ».
Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.
La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés.
- **Installation de la cuisine ou du coin cuisine** : la pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).
La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.
- **Équipement sanitaire** : tout logement comporte :
 - un W.-C. intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans les logements de plus de deux pièces principales, le W.-C. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas ;
 - une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une pièce principale pourront ne comporter :

- qu'une pièce où est situé un W.-C. avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine, ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide ;

ou

- qu'une salle d'eau (ou coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance.

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et comporte l'usage d'un cabinet d'aisances collectif, situé à l'étage ou à un demi-palier de distance et desservant au plus, cinq chambres.

XIII - HAUTEUR MAXIMALE DES FAÇADES ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) et la hauteur maximale se mesure ainsi :

- Façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) : la hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :
 - construction implantée en limite de la voie ou avec un recul inférieur ou égal à 5 mètres de la limite de voie : → la hauteur des façades se mesure à partir du niveau du sol de la voie au droit de la construction (schéma 1) ;
 - construction implantée avec un recul supérieur à 5 mètres de la limite de la voie → la hauteur des façades se mesure à partir de la hauteur du terrain naturel au droit de la construction (schéma 2).
- Façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale : les hauteurs des façades sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.
- Façades sur cours d'eau et parc public : les hauteurs des façades se mesurent à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.
- Façades situées dans la bande de constructibilité secondaire : les hauteurs des façades se mesurent à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Schéma 1

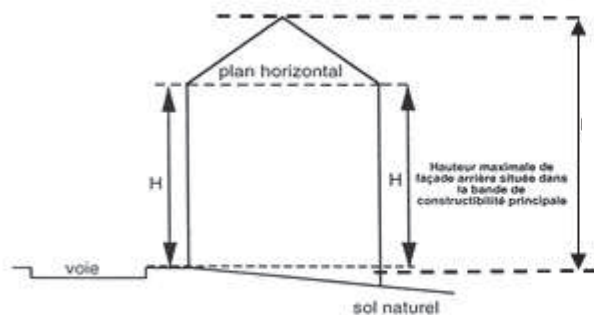
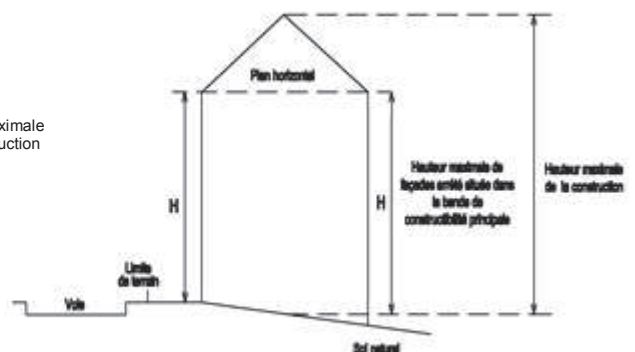


Schéma 2



XIV- IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, en saillie de la façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

XV- LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

Pour les terrains de second rang, toutes les limites sont séparatives.

XVI- MARGES DE RECU PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

1 – Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultat de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Dans les marges de recul portées aux plans le long de la RD 163, sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, (stations de péages, stations-service, équipements implantés sans les aires de repos...);
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation);
- les bâtiments d'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage...);
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat);

2 – Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique - figurée par un tireté - les constructions ou parties de construction doivent être implantées en limite ou en retrait de celle-ci dans le respect des dispositions de l'article 6 ou 7 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, en saillie de la façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux,... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

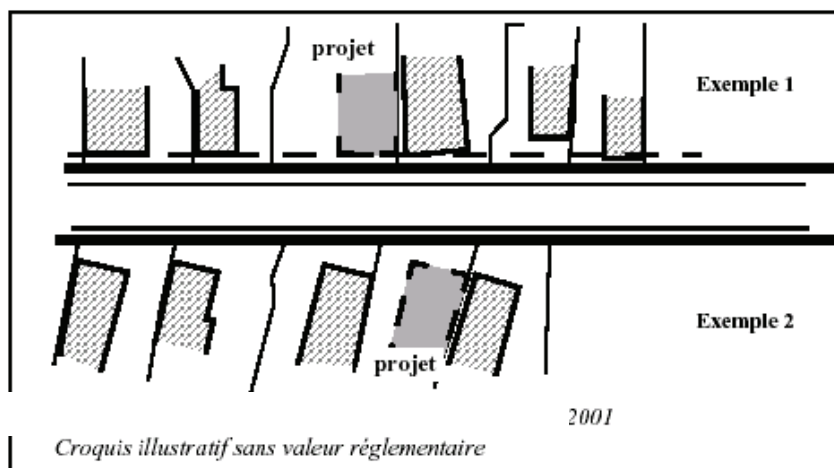
Par contre, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

XVII - OPERATION D'AMENAGEMENT

Il s'agit des opérations d'aménagement visées par l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir, permis d'aménager, Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)...

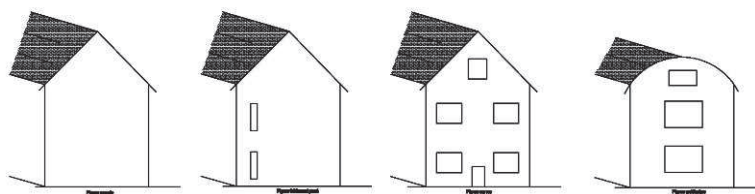
XVIII- ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.



Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

XIX – PIGNON



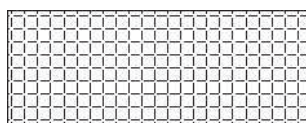
Mur ou partie de mur qui, en général, ne comprend pas ou peu d'ouvertures. Dans le cas de constructions anciennes ou de constructions contemporaines, le pignon peut être percé de manière significative et être orienté vers la voie.

XX- PISCINES

Les piscines sont régies par les dispositions des articles L421-5, R421-2, R421-5 et R421-9 du Code de l'Urbanisme. Les piscines ne constituent pas des constructions annexes.

XXI - POLYGONE D'IMPLANTATION

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui s'expriment par un polygone d'implantation (ou emprise constructible) définissant l'espace dans lequel peuvent s'implanter les constructions.



XXII – PUIFS DE JOUR

Un puits de jour est un volume en hauteur comprenant un éclairage zénithal, naturel ou par verrière en toiture.

XXIII - SAILLIES TRADITIONNELLES

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade. Les garde-corps placés sur les acrotères ne constituent pas une saillie traditionnelle.

XXIV - SURFACE DE PLANCHER

Elle est ainsi définie par l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du mur intérieur des façades ».

XXV – SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

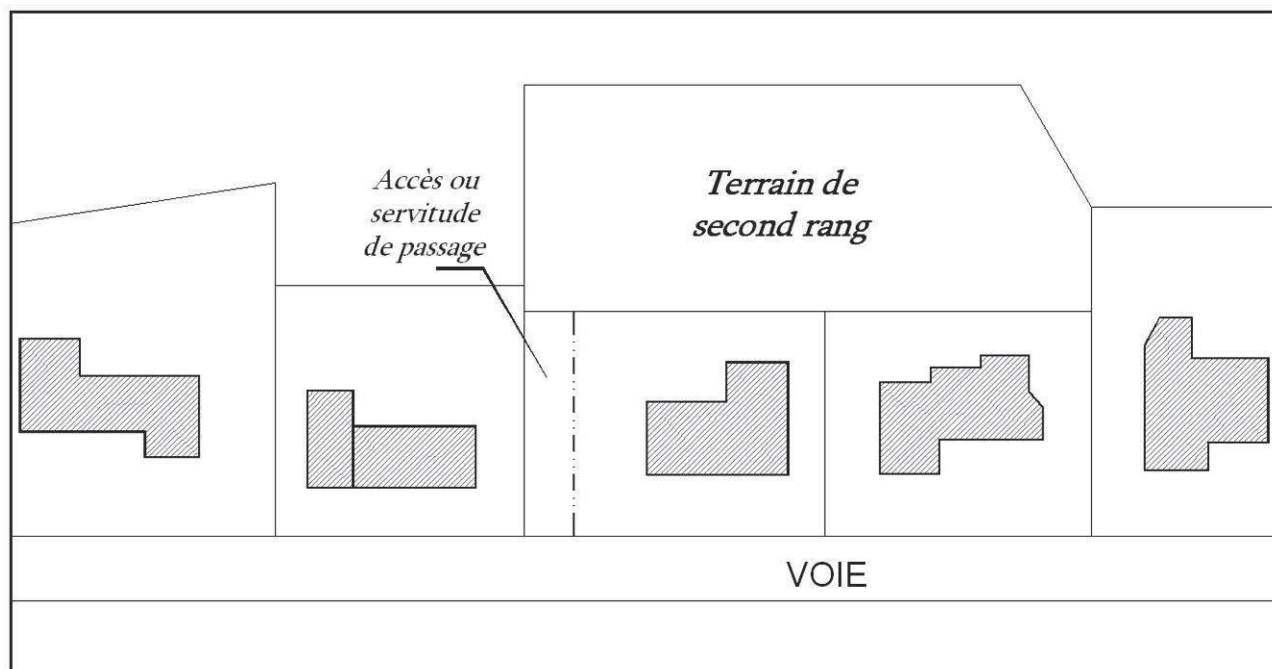
Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur bute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture ou barrière de sécurité, etc...).

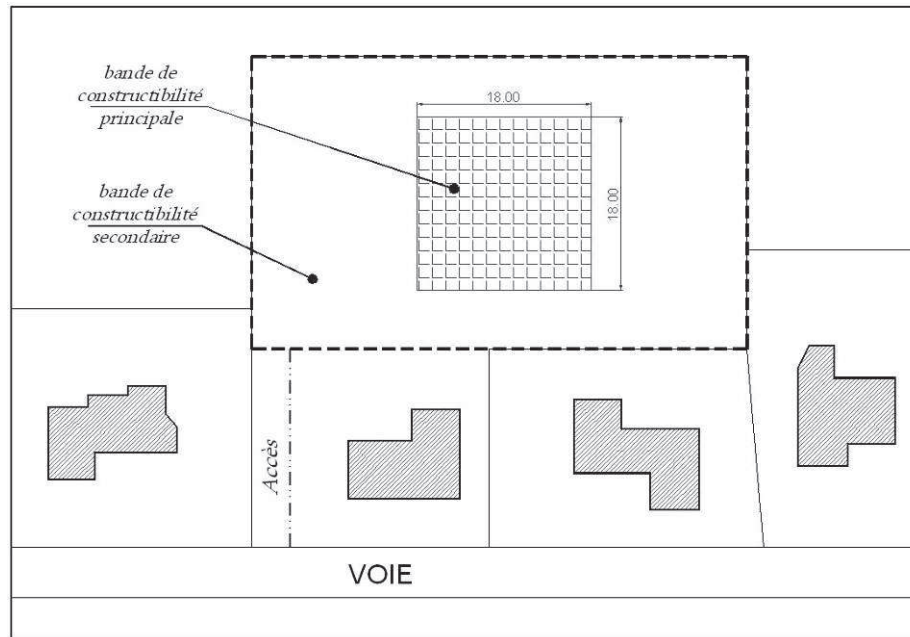
XXVI - TERRAIN

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

XXVIII - TERRAIN DE SECOND RANG

Ce sont les terrains qui n'ont pas de limite sur voie ouverte à la circulation automobile ou qui ne possède qu'un accès par un passage (terrain en drapeau). En conséquence, il n'est pas fait application des règles de l'article 6.





XXVIII - VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, ...

Les accès ou servitudes de passage ne constituent pas des voies ouvertes à la circulation automobile.

