

# Définitions

## **ATTIQUE** (cette définition ne s'applique pas en ZAC)

Niveau(x) supérieur(s) d'un édifice construit en retrait sur une façade au moins. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade. Les saillies traditionnelles et éléments architecturaux ne font pas partie de l'attique.

### 1 - Constructions implantées sur voies

#### 1.1 Retrait en façade sur voie de référence et façade arrière :

Sur ces façades, un retrait des attiques **d'au moins 5 m** cumulé sera obligatoire. Il s'inscrira dans l'un des gabarits suivants :

-Gabarit 1 : en retrait d'au moins 5 m de la façade arrière (et en alignement possible sur la voie de référence).

-Gabarit 2 : en retrait d'au moins 1,6 m sur façade sur voie de référence.

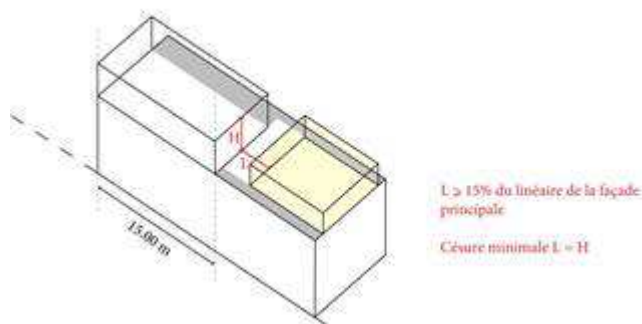
Gabarit 3 (gabarit proscrit en zone UB) : en retrait d'au moins 5 m de la façade sur voie de référence (et en alignement possible sur la façade arrière).

Ces gabarits peuvent se combiner sur un linéaire de façade\*.

#### 1.2 Césures et gabarit d'attique :

Afin de trouver des respirations au sein des programmes immobiliers et de conférer plus d'animation aux façades urbaines, des césures correspondant à des percées dans les attiques, sont instituées sous certaines conditions :

- Pour les constructions dont la façade dépasse ou égale une longueur de 30 m linéaire, une césure toute hauteur de l'attique devra intervenir et respecter une largeur minimale L telle que  $L=H$  avec  $L >$  ou égale à 15% du linéaire de la façade\* sur voie de référence et H égale à la hauteur de l'attique. Dans ce cas le choix des gabarits 1 et 3 d'attique, ne sera possible que sur une longueur maximale de 15 m linéaire.



\***LINÉAIRE DE FACADE** : Pour effectuer ce calcul le linéaire de façade est défini par la ou les façades donnant sur les côtés extérieurs de la parcelle donnant sur la(les) voirie(s).

- Pour les constructions comprises entre 15 m linéaire et 30 m linéaire de longueur de façade\*, la césure n'est pas obligatoire. Dans ce cas, le choix des

gabarits 1 et 3 d'attique, ne sera possible que sur une longueur maximale de 15 m linéaire.

- Pour les constructions inférieures ou égales à 15 m linéaire de longueur de façade\*, la césure n'est pas obligatoire et le choix des gabarits 1 et 3 d'attique sera possible sur la totalité de la façade.

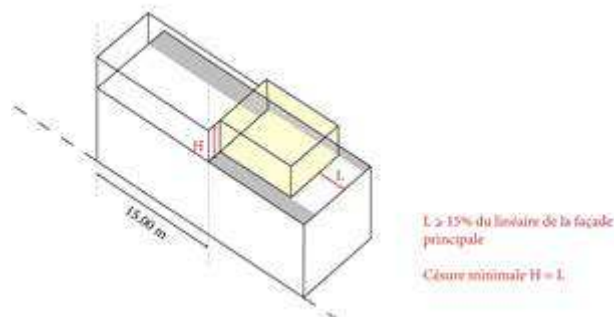
Pour le premier niveau d'attique, la césure créée en application des présentes normes pourra toutefois être occupée par des dispositifs constructifs de type passerelle, pouvant le cas échéant créer une liaison entre les attiques, à condition que la perception de la percée recherchée avec la césure ne soit pas compromise. Ce dispositif constructif ne pourra pas dépasser une largeur maximale de 2,50 m.

Pour le second niveau d'attique, la césure créée en application des présentes normes pourra être occupée par des dispositifs constructifs de type passerelle, pergola, auvent, balcon.

### 1.3 Retrait et césure en façades latérales ou limites latérales :

Le retrait de l'attique en façade latérale ou limite latérale n'est pas obligatoire.

En cas de retrait en façade ou limite latérale, il n'est pas contraint par la présente définition sur le plan de la distance sauf s'il correspond à la rupture d'attique rendue obligatoire pour les bâtiments supérieurs ou égaux à 30 m linéaire, auquel cas ce retrait en façade ou limite latérale devra respecter une distance minimale telle que  $L=H$  avec  $L >$  ou égale à 15% du linéaire de la façade\* sur voie et  $H$  égale à la hauteur de l'attique.

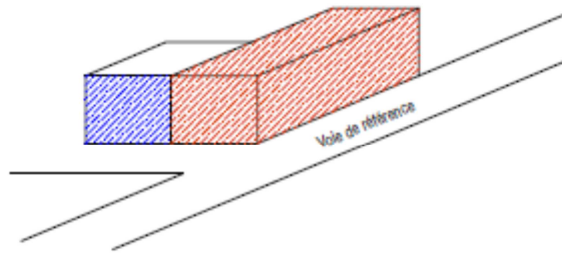


\***LINÉAIRE DE FACADE** : Pour effectuer ce calcul le linéaire de façade est défini par la ou les façades donnant sur les côtés extérieurs de la parcelle donnant sur la(les) voirie(s).

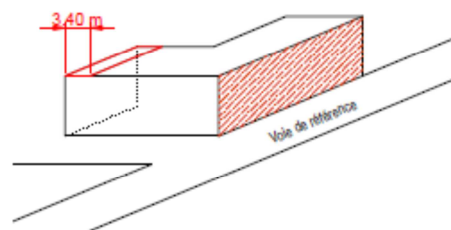
### 1.4 Constructions implantées à l'angle de voies :

En cas de bâtiment situé à l'angle de deux voies ou plus, les normes suivantes s'ajoutent :

- La césure toute hauteur de l'attique ne sera obligatoire que sur la façade donnant sur la voie de référence et dans le respect du rapport  $L=H$  avec  $L >$  ou égale à 15% du linéaire de la façade\* sur voie et  $H$  égale à la hauteur de l'attique.



- Il sera en outre imposé un retrait de l'attique d'au moins 3,40 m sur la façade opposée à celle sur voie de référence en zone UB uniquement (cf croquis ci-dessous).



2 - Constructions implantées en second rang ou en bande de constructibilité secondaire :

Pour les constructions ou partie de constructions situées en bande de constructibilité secondaire ou constructions de second rang, outre les règles d'implantations notamment issues de l'article 7 du règlement de zone applicable, le retrait de l'attique sera d'au moins 1,60 m sur 50 % au moins du linéaire globale de la construction qui supporte l'attique.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. L'alignement désigne, dans le présent règlement, la limite séparant le domaine public du domaine privé.

### **BALCONS**

Est considéré comme balcon une plate-forme formant saillie sur une façade.

Le surplomb sur le domaine public d'un balcon n'excèdera pas 0,80 m et ne sera autorisé qu'à partir du niveau R+2.

Les balcons sont autorisés en dehors des bandes de constructibilités principales. Le surplomb de balcon hors de la bande de constructibilité principale n'excèdera pas 1,60 m.

### **BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ**

Les articles 9 et 10 de certaines zones définissent des **bandes de constructibilité**. Selon les zones, ces bandes de constructibilité peuvent être absentes, 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 la voie de référence (accès véhicule au terrain ou accès piéton à défaut) 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 ;
- 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'un terrain situé à l'angle de voies, la bande de constructibilité s'applique uniquement à la voie de référence.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION DES SOLS**

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du terrain considéré. Il est fixé par zone en article 4.

En cas de dépassement du coefficient d'imperméabilisation des sols, le constructeur doit limiter le débit de ruissellement issu du terrain après travaux, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation des sols de la zone.

Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini en article 4, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

En cas de démolition du bati existant et de disparition des surfaces imperméabilisées la surface totale du terrain considéré devient la surface de référence avant travaux.

Le pétitionnaire doit fournir à l'appui de sa demande d'autorisation droit des sols la fiche et méthode de calcul retenues pour respecter le coefficient d'imperméabilisation des sols après travaux.

## **COMBLES**

Superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à doublepente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspondant à ce volume coupé par le pan de toiture.

## **CONFORT SANITAIRE**

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.).

## **CONSTRUCTION**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles dont il est question à 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.111-22 du Code de l'urbanisme.

## **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, garages, préau, locaux vélos, celliers, abris de jardins...

Elles ne constituent pas des constructions de second rang au sens du présent règlement.

## **DEBORDS IMMOBILIERS**

Ce sont des ouvrages architecturaux qui font saillie du nu du mur de façade, tels les oriels, loggias ou joues de terrasse.....et qui dans certains cas (cf définition de façades) constituent un plan de façade extérieure servant de référence pour l'implantation des bâtiments

## **DISTANCE**

La distance est la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, débords immobiliers, éléments architecturaux, des balcons, au point le plus proche de la limite d'alignement, ou limite séparative, ou marge de recul ou emplacement réservé.

## **EGOUT DU TOIT**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

## **ESPACES PAYSAGERS ou VERTS**

Il s'agit d'un espace, qui n'est pas consommé par le bâti, par les surfaces imperméables, dont le traitement est de type végétal : engazonnement, plantations, toitures végétalisées, dalles-gazons et débords de sous-sol végétalisés. Sauf cas particuliers prévus aux articles 13.

## **EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE**

Constitue l'extension d'une construction existante, le prolongement du bâti existant. La partie nouvelle construite ne peut être détachée. En zones N, une extension représente au maximum le doublement du volume (emprise x hauteur) d'un bâti existant.

La transformation d'emprise au sol en surface de plancher d'un volume existant ou la surélévation d'un bâti existant, constituent aussi une extension.

## **FAÇADES**

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

### **- Implantation des façades :**

La majeure partie de la façade s'implante à l'alignement, en limite des voies, marges de recul et emplacements réservés.

Selon les cas, si les débords immobiliers constituent la majeure partie de la façade (en représentation plane), ils ne pourront s'implanter en surplomb de la marge de recul graphique ou littérale. Dans le cas contraire, le nu du mur constitue la majeure partie de la façade et les débords immobiliers pourront s'implanter en surplomb de la marge de recul graphique ou littérale.

### **- Hauteur des façades :**

La hauteur des façades s'entend comme l'ensemble des niveaux des plans de façade, sachant que des attiques et combles ne constituent pas des éléments de la façade mais constituent des niveaux.

La hauteur de tous les plans de façades se mesure :

- à partir du niveau du sol de la voie publique ou privée à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- à partir du niveau du sol des aménagements du terrain,
- à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction en bordure des cours d'eau et des parcs publics.

Pour les façades arrières, pour les terrains d'angle, lorsque la voie ou le terrain sont en pente, le calcul des niveaux autorisés s'entend sur la base de la définition du niveau R.

En cas de gestion des hauteurs en altimétrie les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle

Les saillies traditionnelles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

## **FOND DE PARCELLE**

Pour les terrains en forme de quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire, trapézoïdales et des terrains d'angles, pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. En zone UE, il n'existe pas de fond de parcelle.

## MARGES DE REcul PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que, avancées de toiture, équipements techniques liés aux différents réseaux, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons (d'une largeur maximale de 0.80 mètre et autorisés à partir du 3<sup>ème</sup> niveau), débords immobiliers, peuvent être admis dans la marge de recul dans les conditions établies en définition des Façades.

## NIVEAU

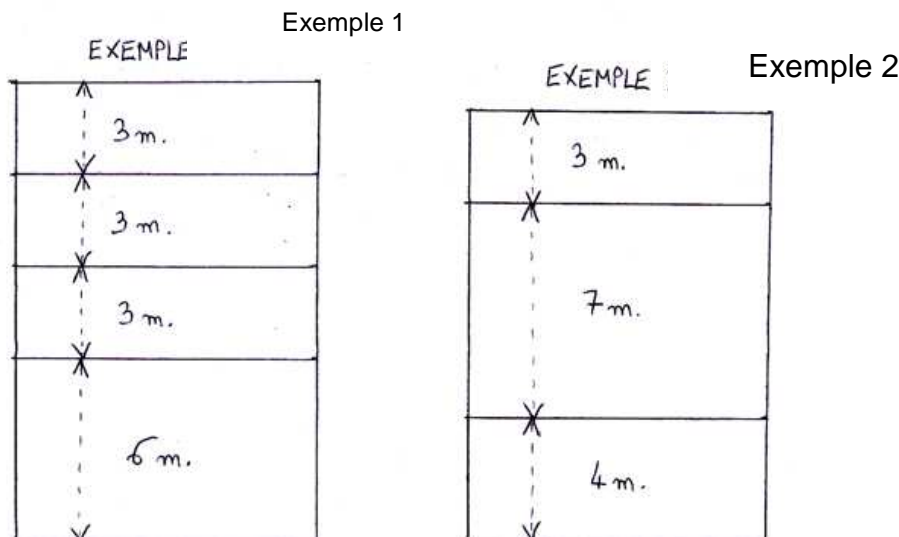
Un niveau correspond au vide mesuré entre le plancher haut et le plancher bas constituant l'étage d'une construction.

Pour l'application de la règle de hauteur prévue aux articles 10, il convient de considérer que le niveau du R peut admettre des hauteurs comprises jusqu'à 4 mètres et le niveau d'étage courant des hauteurs jusqu'à 3 mètres. Ces gabarits concernent les constructions supérieures à R+1+combles. Ils ne concernent pas les programmes de bureaux.

Toutefois, pour des motifs d'architecture ou d'usage, la hauteur (H) entre deux planchers peut excéder ces valeurs. Dans ce cas, l'équivalent niveau (N) sera compté de la manière suivante :

$$N = 1 + \frac{(H-4)}{3}$$

Cette règle ne s'applique qu'une seule fois par construction.



### Exemple 1:

Pour un R à 6 mètres, calculer le nombre de niveau correspond à l'application de la règle  $N = 1 + \frac{(H-4)}{3}$  soit en l'espèce  $N = 1 + \frac{(6-4)}{3} = 1,66$  arrondi à l'entier supérieur

c'est-à-dire 2.

Le bâtiment est donc à R+4

### Exemple 2:

Pour un niveau à 7 mètres,  $N = 1 + \frac{(7-4)}{3} = 2$

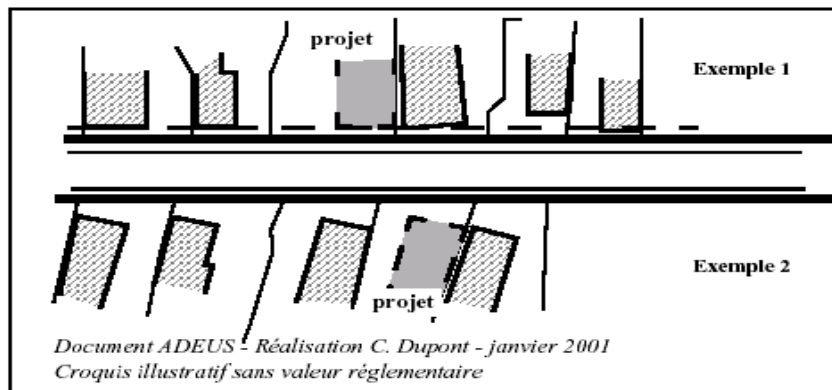
Le bâtiment est donc à R+3

### **NIVEAU R**

Le R s'entend comme le niveau situé au dessus des sous-sols ou des emplacements réservés au stationnement ou locaux communs ou, en l'absence, le premier niveau courant directement accessible depuis la voie, avec ou sans différence de niveau. Pour les constructions comprises dans un gabarit maximum de R+1+combles la hauteur du niveau R sera de 3,50 mètres maximum.

### **ORDONNANCEMENT DE FAIT**

La notion d'ordonnancement 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.

### **PISCINE :**

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. Une piscine ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement. Une piscine constitue de l'emprise au sol. L'implantation d'une piscine n'est pas tenue de respecter les règles de l'article 8.

### **PLAN-MASSE**

Le plan-masse est un plan à échelle réduite (souvent 1/200<sup>ème</sup>) qui situe les implantations d'un ou plusieurs bâtiments sur leur terrain et dans leur environnement. Les règles graphiques définies à ces plans de masse s'imposent et remplacent les articles 6 et 7.

### **PYLONE**



Ouvrage élevé porteur de lignes électriques aériennes, d'antennes radioélectriques ou tout autre dispositif d'émission ou de réception à ossature et console à charpente métallique.

### **SAILLIES TRADITIONNELLES et ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

Appartiennent à cette définition, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, seuils, socles, soubassements, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, marquises, acrotères....

### **SURFACE DE PLANCHER**

Conformément aux articles L 111-14 et R.111-22 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **TERRAIN**

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

### **TERRAIN D'ANGLE**

Est considéré comme un terrain d'angle, toute unité foncière appartenant à un même propriétaire, pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voies ouvertes à la

circulation automobile. Les routes départementales hors agglomération ne participent pas à la formation de terrains d'angle.

Dans le cas d'extensions des constructions existantes, les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent que sur la ou les voie(s) de référence, sur celle(s) où figure(nt) l'accès véhicule au terrain. Les autres côtés de ces terrains sont régis par l'article 7.

### **TERRAINS OU CONSTRUCTIONS DE SECOND RANG**

Ce sont les terrains qui ont une limite sur voie ouverte à la circulation automobile qualifiée aussi de voie de référence pour lesquels des constructions ou terrains dits de second rang sont permis du fait :

- qu'une implantation de constructions de 1<sup>er</sup> rang n'est pas possible en raison de la configuration de la parcelle par exemple,
- qu'une implantation des constructions en 1<sup>er</sup> rang existe déjà,
- que le projet de construction de ces terrains présente des implantations de constructions simultanées en premier et second rang.

Sur ces terrains, seules les constructions en limite de voie de référence seront appréciées au regard de l'article 6.

### **VOIE DE REFERENCE**

Voie ouverte à la circulation automobile servant au calcul des limites d'implantation de l'article 6, des bandes de constructibilité, à la définition des terrains d'angle, au calcul des hauteurs. Elle correspond à la voie qui supporte l'accès véhicule au terrain, faute d'accès véhicule c'est la voie qui supporte l'accès piéton. Les voies privées créées au sein des nouveaux programmes qui ne seront pas classées dans le domaine public, ne constituent pas des voies de référence.

### **VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Est considérée comme voie ouverte à la circulation automobile, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation 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.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public y compris les emplacements réservés.

### **VUE DIRECTE**

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les vérandas, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel, offrant une vue droite sur le fond voisin.