

# **Chapitre 1**

**Les définitions**

**et**

**dispositions communes**

**au règlement**

## Définitions utiles à l'application de l'ensemble du règlement

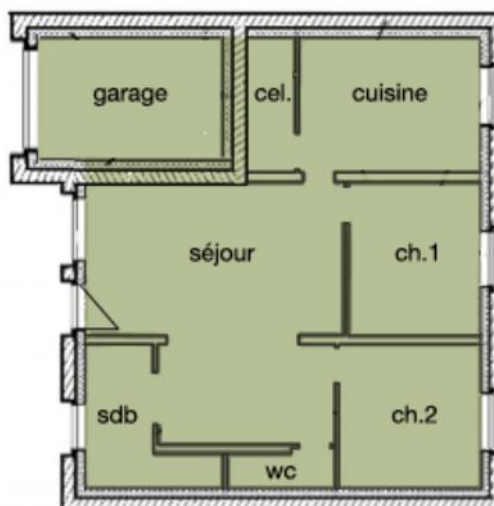
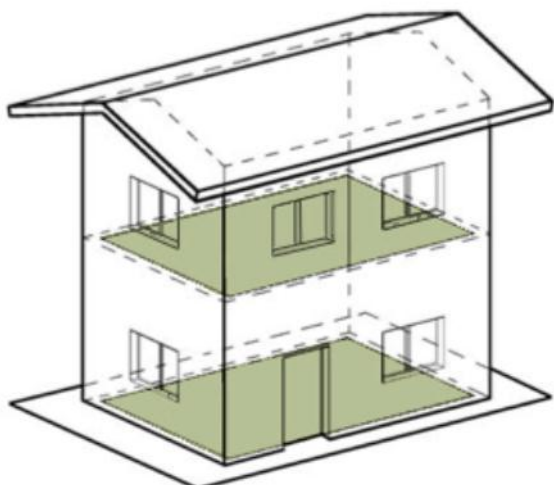
### Surface de Plancher

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certaines surfaces telles que les vides et trémies, les embrasures des portes et fenêtres, les aires de stationnement.

Les modalités de calcul de la Surface de Plancher sont précisées par la circulaire du 3 février 2012.

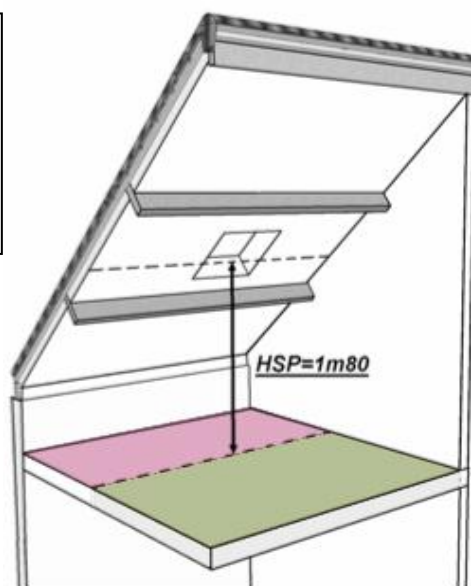
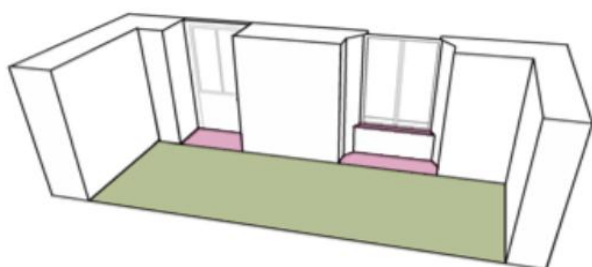
Exemple :

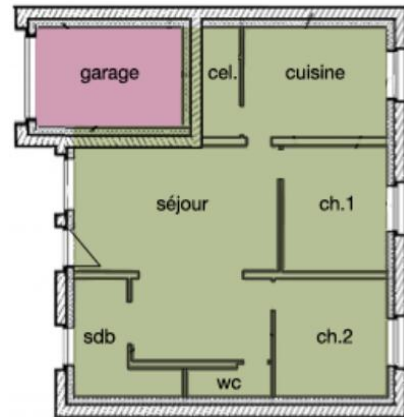
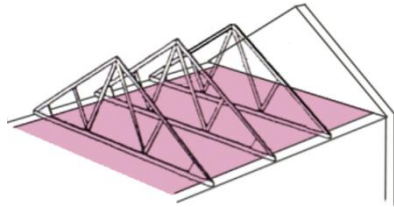
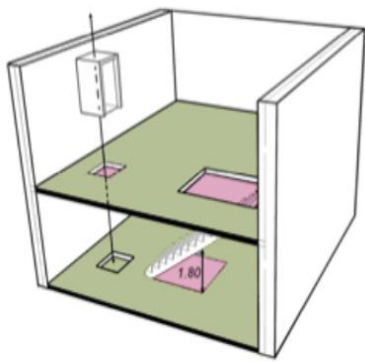
On compte la surface de chaque niveau clos et couvert, mesurée à partir du nu intérieur des façades (c'est-à-dire sans prendre en compte l'épaisseur des murs extérieurs ni celle des matériaux isolants).



Puis, on déduit un certain nombre de surfaces :

- Les embrasures des portes et fenêtres
- Les surfaces dont la hauteur sous plafond est  $\leq$  à 1,80 mètre.
- Les vides des escaliers et ascenseurs
- Les combles non aménageables
- Les espaces de stationnement des véhicules






---

## Définitions utiles à l'application de l'article 3

---

### Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres (articles R.421-23 f, et R.421-19 k).

### Exhaussement

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

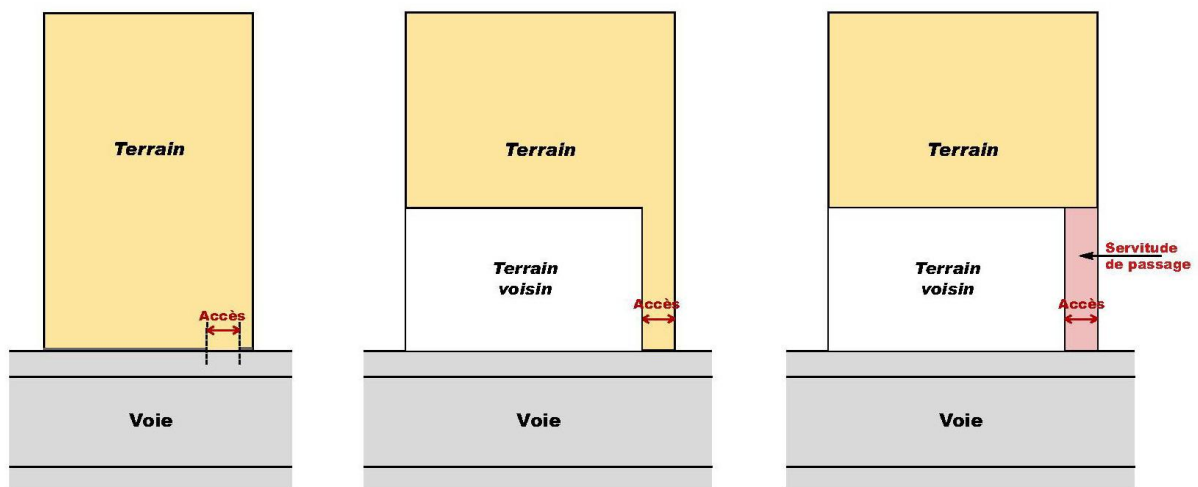
---

## Définitions utiles à l'application de l'article 3

---

### L'accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.



## La voie de desserte

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables et des sentiers à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

---

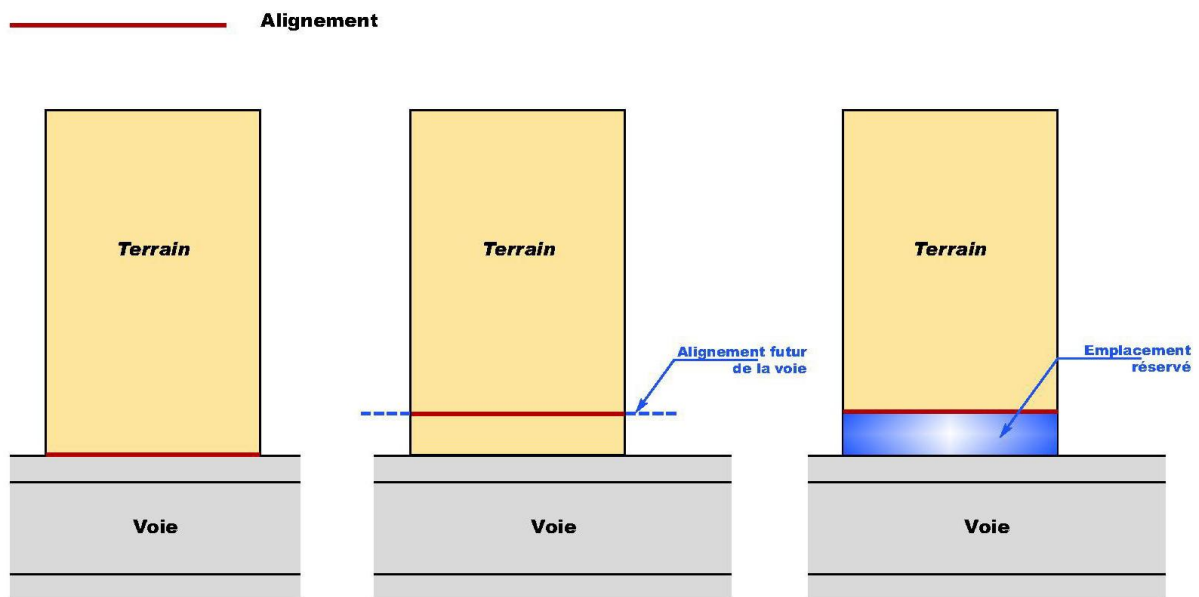
## Définitions utiles à l'application de l'article 6

---

### Alignement

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- La limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- La limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



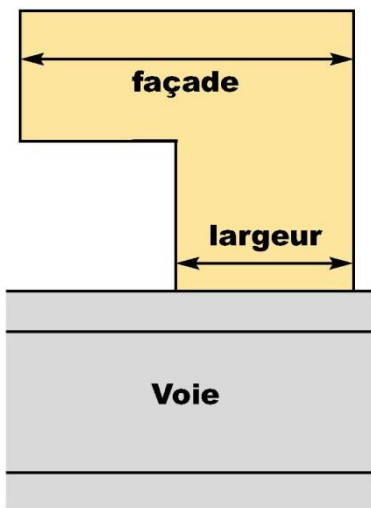
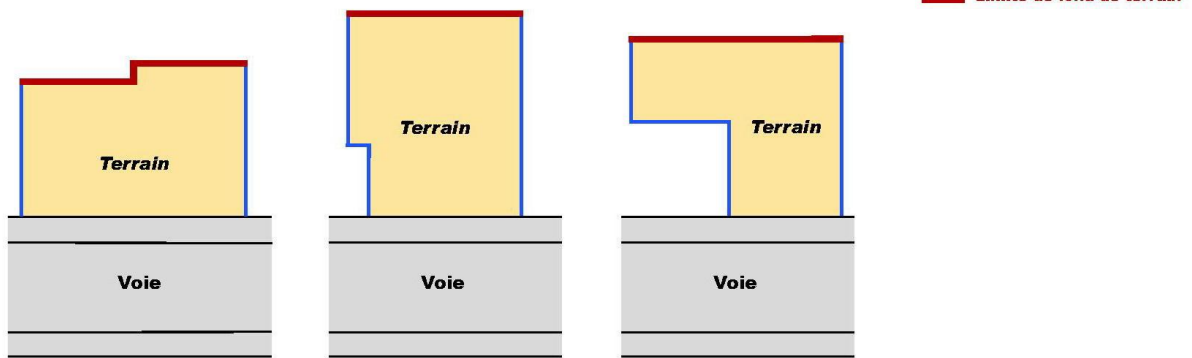
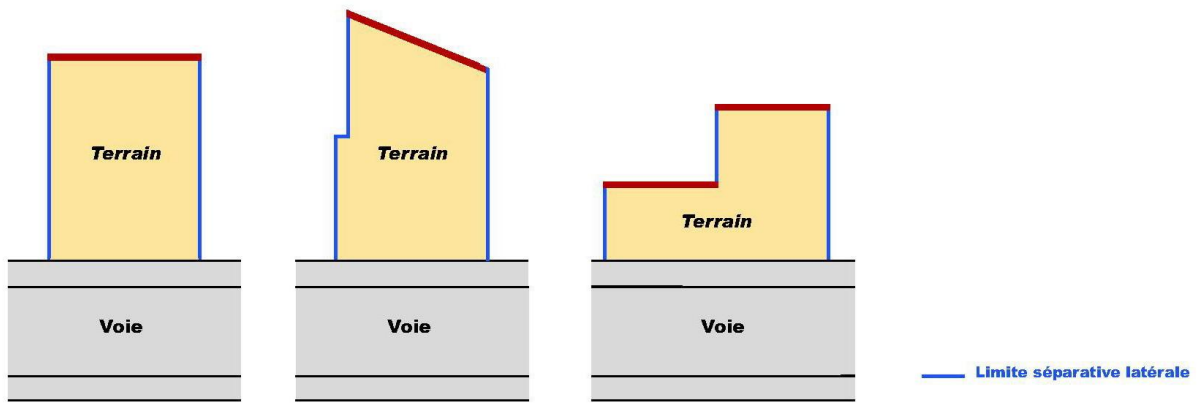
---

## Définitions utiles à l'application de l'article 7

---

### Limites séparatives latérales et de fond de terrain

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



### **Largeur**

Dimension de terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.

### **Façade**

Projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal de la construction.

---

## Définitions utiles à l'application de l'article 8

---

### Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est 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.

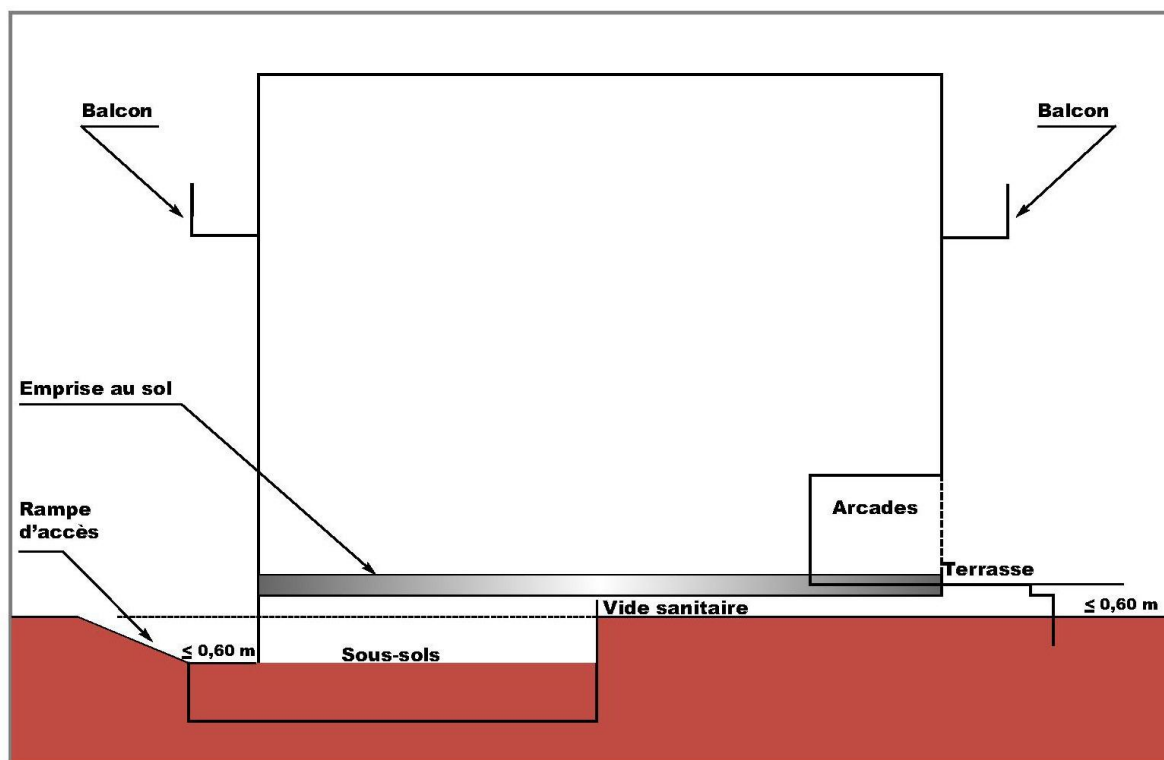
---

## Définitions utiles à l'application de l'article 9

---

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0.60 mètre à compter du sol naturel.



---

## Définitions utiles à l'application de l'article 10

---

### Annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies..., à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contigüe à celle-ci (avec une entrée directe ou non depuis la construction principale). En ce cas, pour être considéré comme annexe, le volume par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

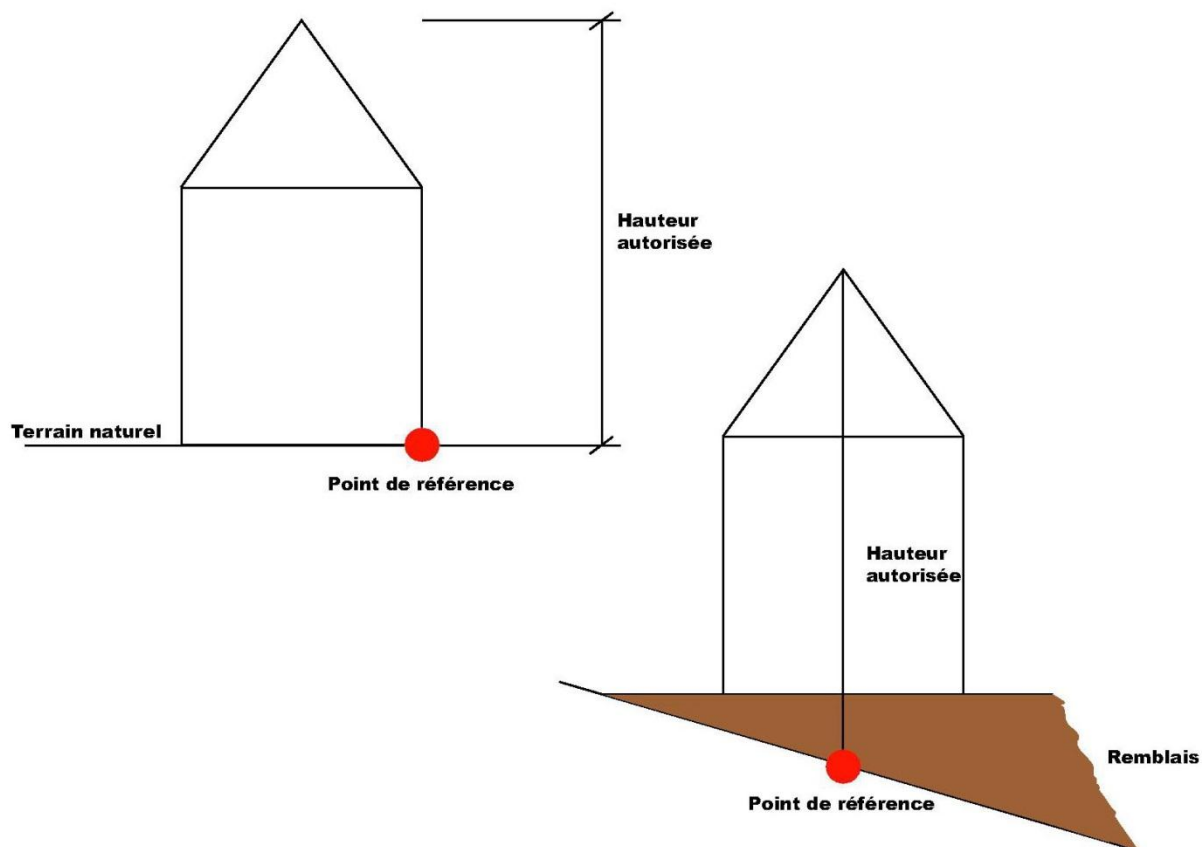
### Faîtage

Partie la plus haute de la toiture.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux au sommet du faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la cote terrain naturel est à cote moyenne calculée sur l'emprise du bâtiment.



---

## **Définitions utiles à l'application de l'article 13**

---

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

---

## **Définitions utiles à l'application de l'article 14**

---

### **Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher susceptibles d'être construits par mètre carré du terrain d'assiette sur lequel est implantée la construction.

Par exemple : sur un terrain de 500 m<sup>2</sup> dans une zone où le COS est fixé à 0.50, il pourra être construit  $500 \times 0.50 = 250\text{m}^2$  de Surface de Plancher

### **SURCOS**

Le Conseil municipal, par délibération du 27 juin 1996, autorise, conformément au décret n° 95- 676 du 9 mai 1995, un dépassement de coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20% pour les projets de construction de logements locatifs sociaux.