

Définitions

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

ALIGNEMENT IMPOSÉ

Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au règlement graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons, les escaliers... 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.

ALIGNEMENT PARTIEL

Dès lors qu'un alignement partiel (trait discontinu) est porté au règlement graphique, les constructions ou partie de constructions devront être implantées sur cette limite pour 50% minimum et 75 % maximum de leur linéaire de façade. Cette règle s'applique aux constructions présentant une façade de plus de 15 mètres de long.

Les parties de constructions non alignées devront se situer à un retrait minimal de cinq mètres de la ligne d'implantation figurée au plan. Des dispositions pourront être exigées pour favoriser la diversité du front bâti.

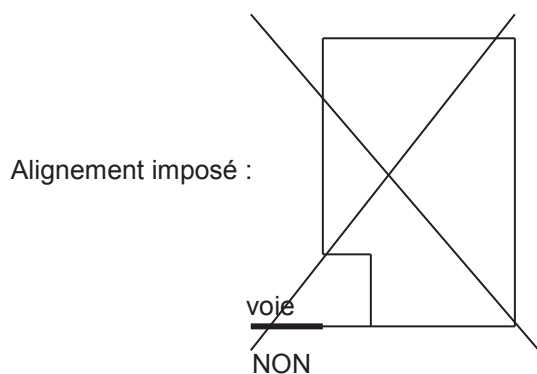
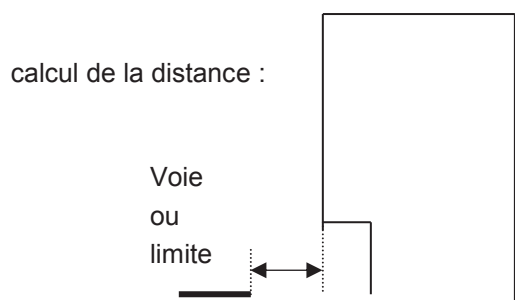
Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, ni aux constructions annexes.

MODE DE CALCUL DES DISTANCES AUX ARTICLES 6 ET 7

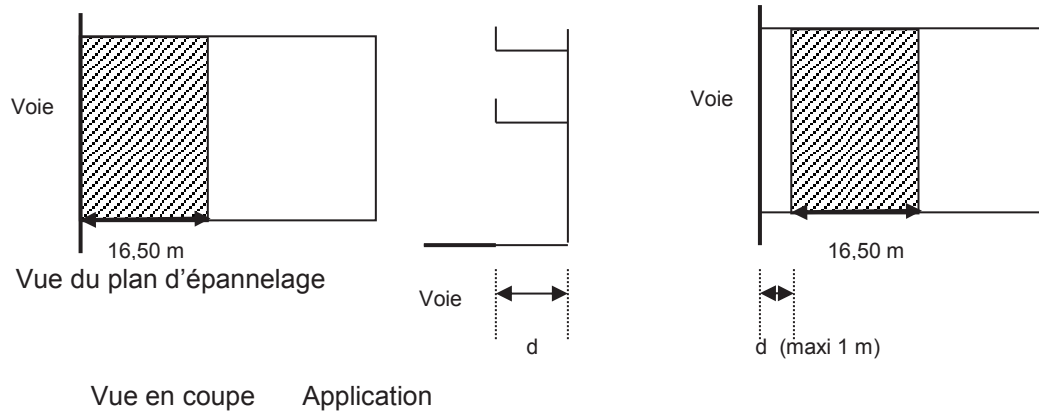
Le calcul se fait (hors encorbellement et saillies) à partir du point le plus proche de la limite.

Lorsque l'alignement est imposé, il se mesure :

- au niveau du rez-de-chaussée
- ou, en secteur de plan de détail (UAd et UDd), en cas de saillies donnant sur voies (balcons, bow-windows, ...), à l'aplomb de celles-ci afin d'éviter les saillies au-dessus de l'espace public. Dans ce dernier cas, le traitement du retrait en rez-de-chaussée respectera les modalités définies à l'article 11.2.4 et l'emprise constructible pourra être reculée d'un mètre maximum par rapport à la voie. Ce même recul pourra être appliqué en cas de façade en double-peau au droit de l'alignement imposé.

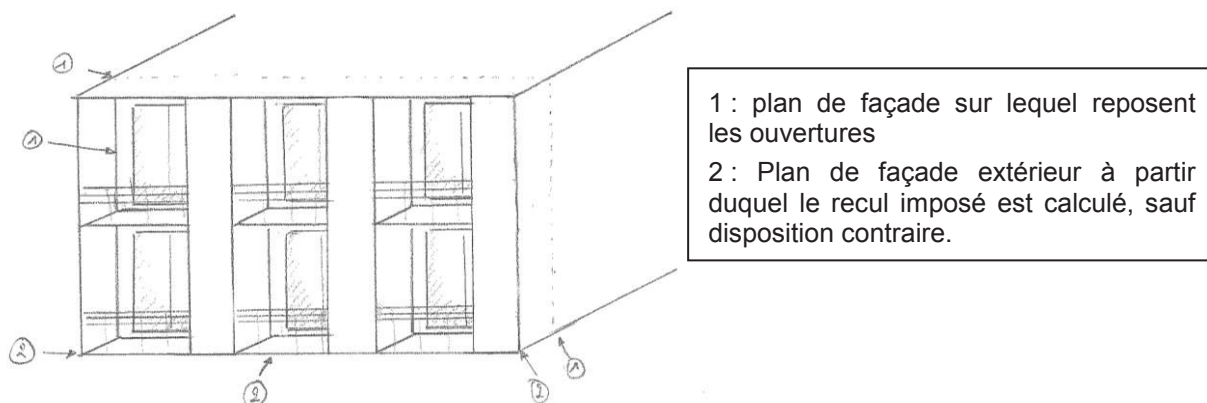


En secteur de plan de détail (UAd et UDd), en cas d'alignement à l'aplomb des saillies :



Pour les façades en double-peau

Pour l'application des articles 6,7 et 8 : les reculs et alignements imposés sont pris au droit de l'extérieur de cette façade, sauf disposition particulière prévue au règlement.



Pour les divisions en volumes

En cas de division en volumes, l'alignement, la limite d'emprise de la voie privée ou la limite séparative correspond à la limite extérieure du volume de la construction ou le cas échéant le volume comprenant les abords de la construction.

AMELIORATION DU CONFORT SANITAIRE

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité 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

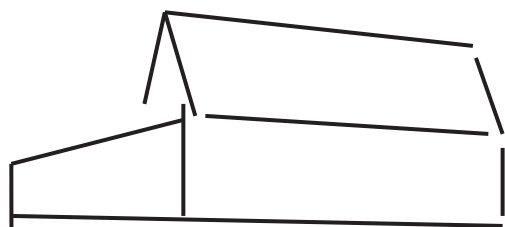
- qu'une salle d'eau (ou coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance.

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.

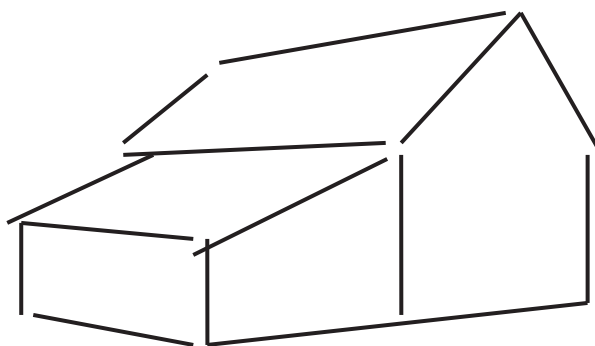
APPENTIS

Pour l'application de l'article 11, voir schémas du paragraphe TOITURES ci-après. L'appentis interdit en limite séparative s'entend d'un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur de pignon.

Pour l'application des prescriptions architecturales de l'annexe « Patrimoine bâti d'intérêt local », les extensions en appentis s'entendent soit d'un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur de pignon, soit d'un toit à un pan en continuité de toiture.



**Appentis en pignon,
interdit en limite séparative**

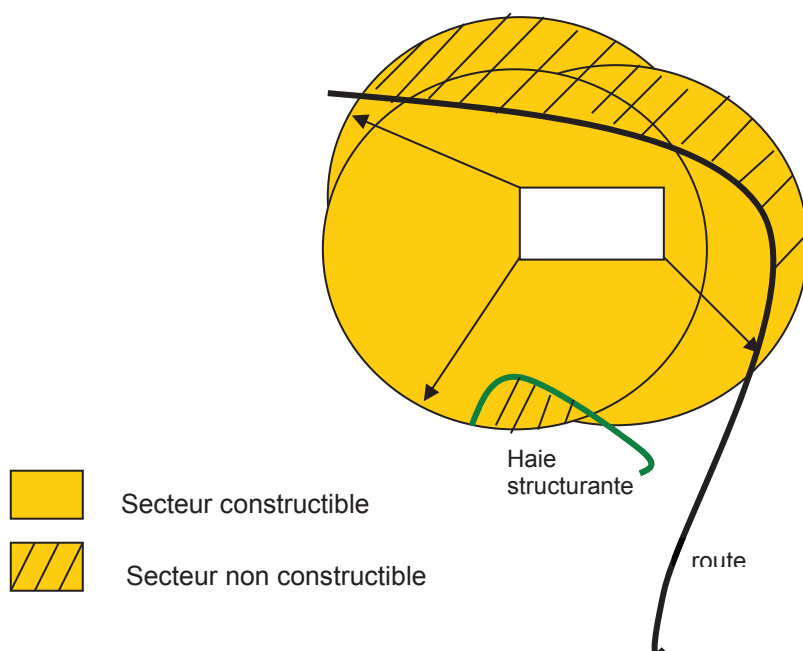


Appentis en continuité de toiture

ARTICLE 2 (application)

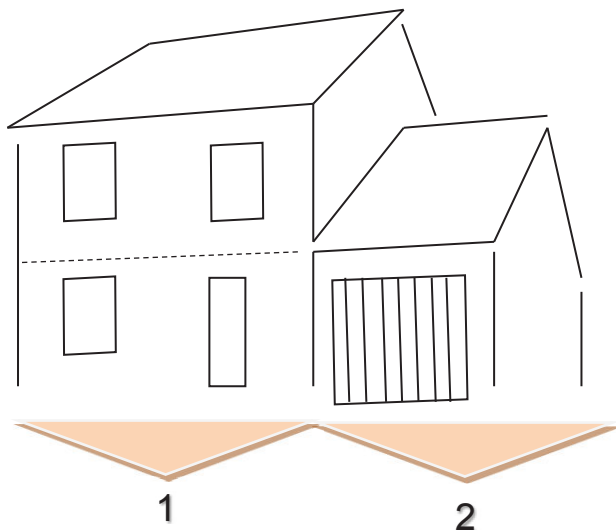
Calcul de la distance de 100 mètres à partir des bâtiments agricoles (zones A et N) :

La distance part des bâtiments existants. La nouvelle construction doit être entièrement implantée dans le rayon de 100 m. Les éléments paysagers et artificiels (routes,...) structurant l'espace constituent une limite que le rayon de 100 mètres ne peut pas franchir afin d'assurer une meilleure intégration paysagère dans le site.



- Secteur constructible
- Secteur non constructible

Calcul du « total des surfaces existantes constituant de la surface de plancher ou à défaut de l'emprise au sol » :



Total des surfaces :

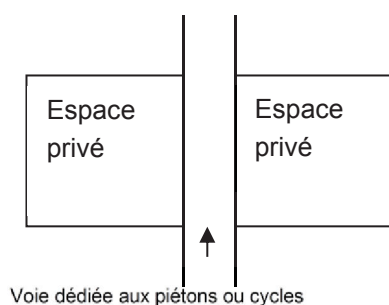
1 : espaces générant de la surface de plancher : calcul de la surface de plancher

2 : espaces ne générant pas de surface de plancher (stationnement, espaces non clos,...) : calcul de l'emprise au sol

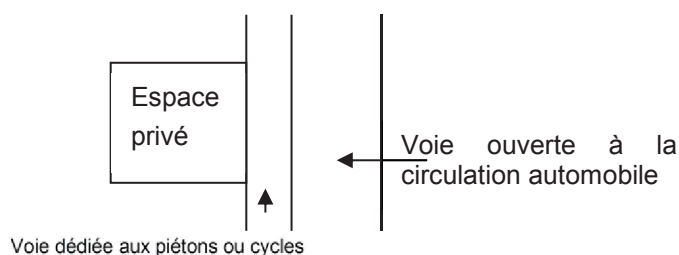
Total des surfaces = 1+2

ARTICLE 6 (application)

Application du paragraphe « implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques » en limite d'espaces dédiés aux modes doux :

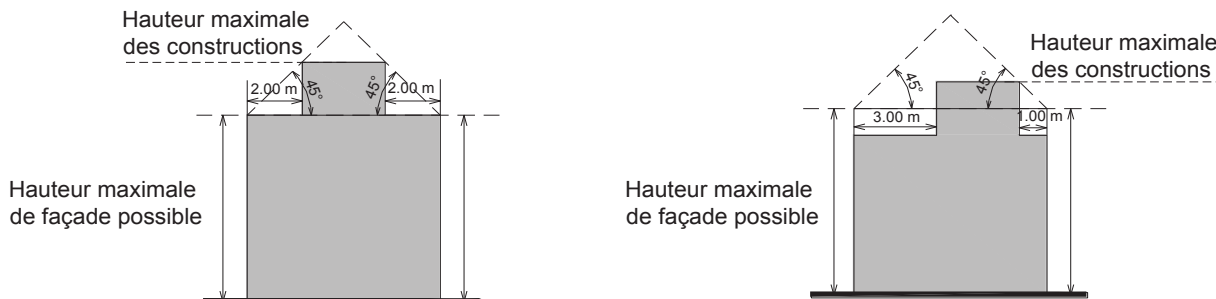


Application du paragraphe « implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile » (même en cas de piste cyclable ou de chemin piéton bordant la voie ouverte à la circulation ou d'un accotement en espace vert) :



ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux droits d'un édifice construit en retrait d'au moins **1 m** des façades sous réserves 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 du règlement des différentes zones. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux, hors jours de souffrance opaques de faibles dimensions (0,20x0,40 m maximum).

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

L'article 7 des zones concernées définit des **bandes de constructibilité** dont le principe est susceptible de s'appliquer sur le terrain aux articles 2, 7, 9, 10 et 13. Selon les zones, ces bandes de constructibilité peuvent être au nombre 1 ou 2.

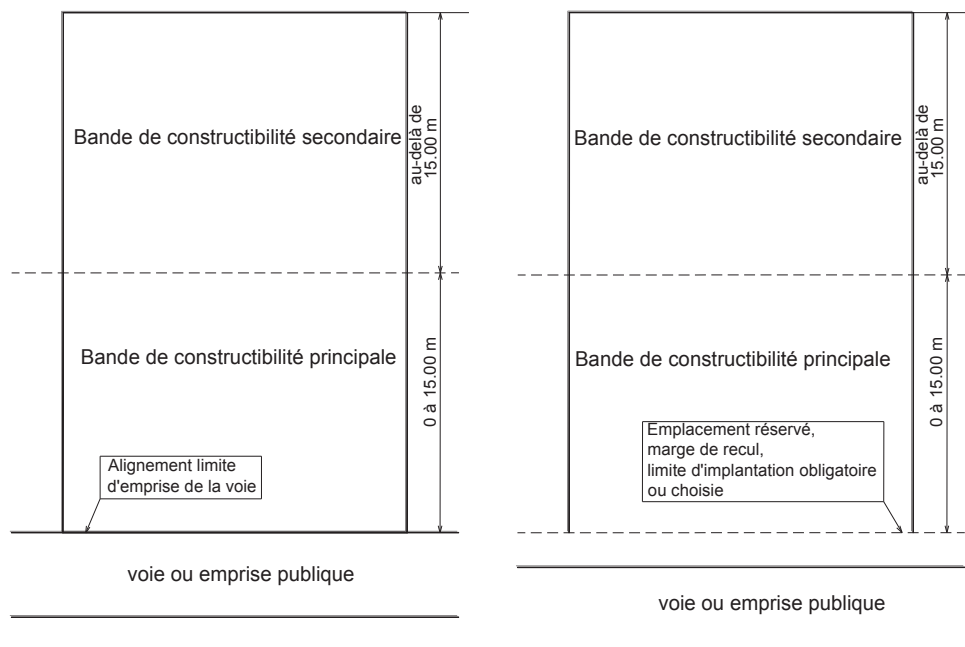
Délimitation des bandes de constructibilité

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 ou recul minimum imposé (par rapport à une voie ouverte à la circulation publique et desservant plus de deux parcelles, un chemin piéton ouvert au public, un cours d'eau, un parc public ou par rapport à une voie interne réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division (espaces communs en copropriété ou destinée à être incorporée au domaine public communal etc.) ;
 - ordonnancement de fait.

Cf. schémas ci-après :

Définition des bandes de constructibilité



▪ 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.

(En secteur de ZAC, en fonction du parti d'aménagement, la bande de constructibilité principale peut se situer soit sur la partie du terrain située en front de rue, soit sur la partie arrière du terrain pour des raisons d'ensoleillement par exemple).

Dimensions des bandes de constructibilité

L'article 7 définit les dimensions de chacune des bandes de constructibilité, sur l'exemple suivant :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur **jusqu'à 16,50 m** ;
- bande de constructibilité **secondaire** : profondeur **au-delà de 16,50 m**.

À l'article 7, les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

À l'article 10, la hauteur maximale des constructions peut être différente selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

À l'article 13, des règles d'implantation des constructions et de végétalisation des espaces libres peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

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 rampes d'accès aux parkings souterrains ou les rampes d'accès handicapés ;

les jardinets privatifs affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée.

COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION DES SOLS (CIS)

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée (il dépend du rapport entre la surface bâtie et les espaces libres non imperméabilisés).

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par les articles L. 421-1 et R421-1 et suivants 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 l'emprise au sol au sens de la définition donnée par le présent règlement.

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, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, ... implantés à l'écart de cette construction. Toutefois pourront être considérés comme annexes les locaux techniques de faibles dimensions (locaux où sont établis les systèmes de commande, de régulation, de distribution, d'air conditionné,...) accolés aux constructions.

CONSTRUCTION DE PREMIER RANG

Est considérée comme construction de premier rang, pour l'application de l'article 6 de chaque zone, la construction la plus proche de la voie sur un terrain donné. Ce peut-être par exemple une habitation : dans ce cas, les annexes à cette habitation seront des constructions de second rang ; ou bien ce peut-être une annexe à cette habitation : le garage par exemple peut constituer une construction de premier rang.

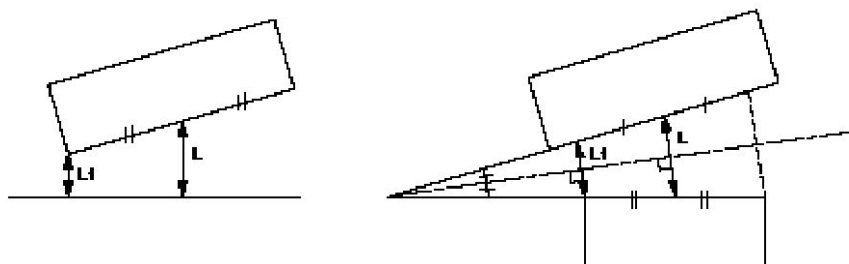
En aucun cas cette notion de "premier rang" ne fait référence à des constructions qui seraient situées sur un terrain différent.

DISTANCES

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

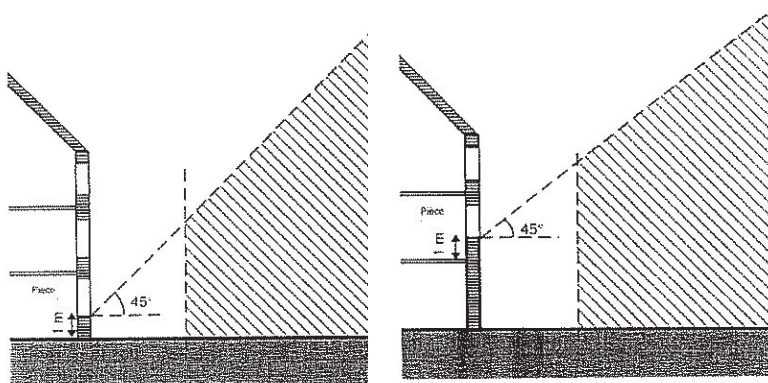
DISTANCES VISEES AUX ARTICLES 6, 7 ET 10

Lorsque la façade de la construction à édifier n'est pas parallèle à la ligne de référence, la distance prise en compte est la distance L comptée au point milieu de la façade, sous réserve que la distance réelle la plus faible ne soit pas inférieure aux trois quart de L. Dans le cas contraire, la distance prise en compte est la distance la plus faible L1. Cf. schémas ci-après :



DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS (article 8)

Schémas illustratif de la règle proposée à l'article 8 de certaines zones.



ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, constituant des éléments ponctuels servant d'abri (portiques, auvents,...), de brise-vue,... ainsi que les escaliers.

Pour l'application de l'article 11, sont considérés comme éléments architecturaux ou éléments d'architectoniques l'utilisation ponctuelle de matériaux et de forme différentes des constructions avoisinantes ou du reste du bâtiment, en vue d'une création architecturale particulière.

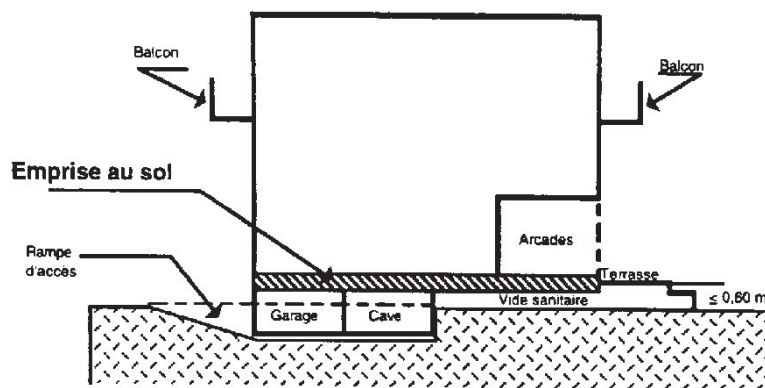
EMPRISE AU SOL

Pour l'application du présent règlement, l'emprise au sol n'est pas régie par l'article R420-1 du code de l'urbanisme mais se définit de la manière suivante :

L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, escaliers, et balcons. Pour les arbris de piscines, cette hauteur est portée à 1 m par rapport au terrain naturel.

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

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, un plan d'alignement 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 le calcul de la surface du terrain.



ENCORBELLEMENTS

Partie en saillie par rapport à un élément porteur et encastrée dans celui-ci (ex : balcons).

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions 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.

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...).

ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti.

Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

EXTENSION LIMITEE

Est considérée comme une extension limitée d'une construction, soit une nouvelle construction d'ampleur limitée réalisée dans le prolongement du bâti existant, soit une construction indépendante mais liée à l'usage et à la destination de la construction principale édifiée sur le même terrain d'assiette. La surface de l'extension ne doit pas dépasser :

30% du total des surfaces constituant de la surface de plancher ou à défaut de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), lorsque celle-ci est inférieure à 200 m² ;

60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pouvant générer au maximum 60 m² de surface de plancher) pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) dont le total des surfaces constituant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m².

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".

Concernant l'article 10, lorsqu'il est fait application du gabarit, dans le cas d'une façade présentant des décrochés, ce sont les façades sur rue et arrière qui doivent être prises en compte.

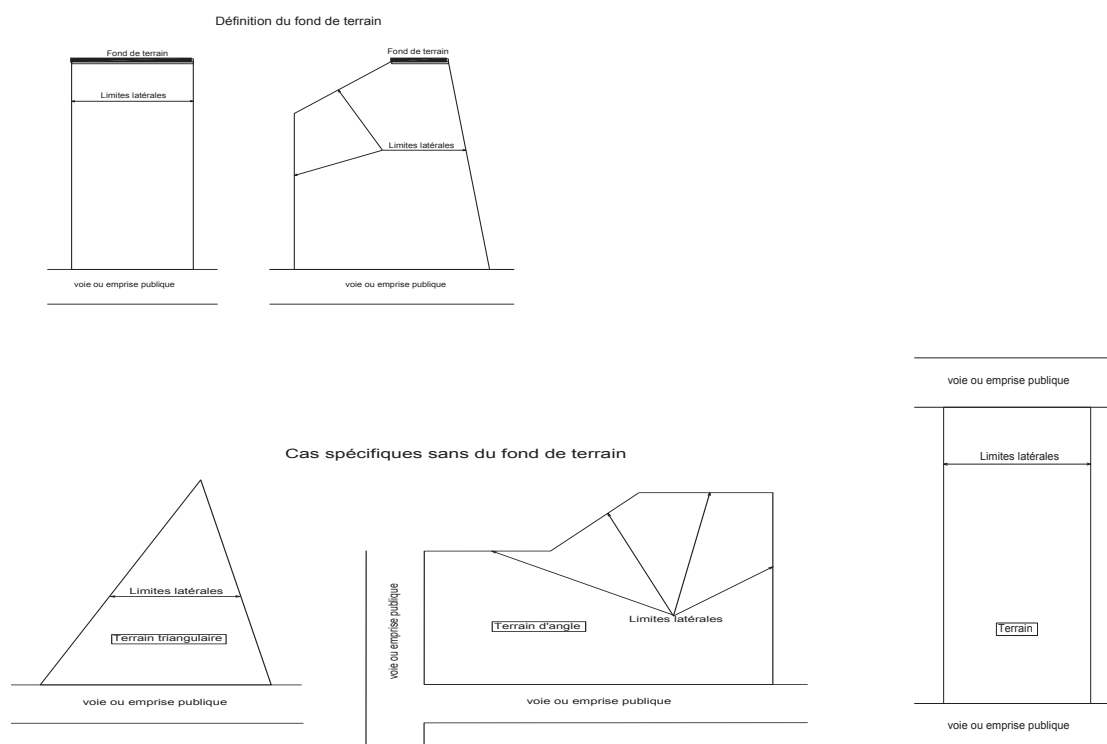
Façades visées aux articles 7 et 11

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

FONDS DE TERRAIN

Le fond de terrain désigne, parmi les limites séparatives qui ne s'appuient pas sur le domaine public, celle qui, opposée à l'accès, est la plus éloignée de l'accès au terrain. Dans le cas d'un terrain situé

entre plusieurs voies ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fond de terrain. Exemples :



HAUTEUR DANS LES COULOIRS DE RESEAUX DE TRANSPORT D'ENERGIE

Dans les couloirs de réseaux de transport d'énergie électrique, la hauteur absolue peut être limitée à la demande d'Electricité de France sans que cette limitation puisse conduire à une hauteur inférieure à 8 m.

HAUTEUR MAXIMALE DES FAÇADES (à l'égout du toit ou à l'acrotère)

La hauteur maximale des façades à l'égout du toit ou à l'acrotère inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques).

Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades à l'égout du toit ou à l'acrotère que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons couverts, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux. La hauteur maximale des façades à l'égout du toit ou à l'acrotère s'entend non compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ce dernier ne pourra être d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus de l'acrotère (pour l'impact esthétique au niveau des terrasses).

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) à l'égout du toit ou à l'acrotère se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) :
 - . à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement,
 - . à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;
- Pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques

autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie, cours d'eau ou parc public ;
- Pour les façades situées dans la bande de constructibilité secondaire, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

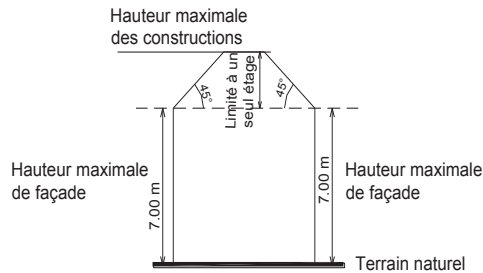
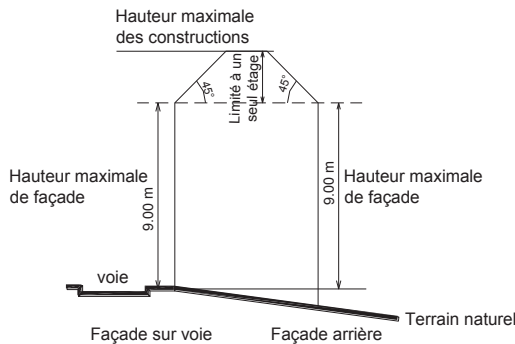
Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle la façade s'élève.

Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Hauteur dans la bande de constructibilité principale

Hauteur sur cours d'eau, parc public, et dans la bande de constructibilité secondaire



Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3 m.

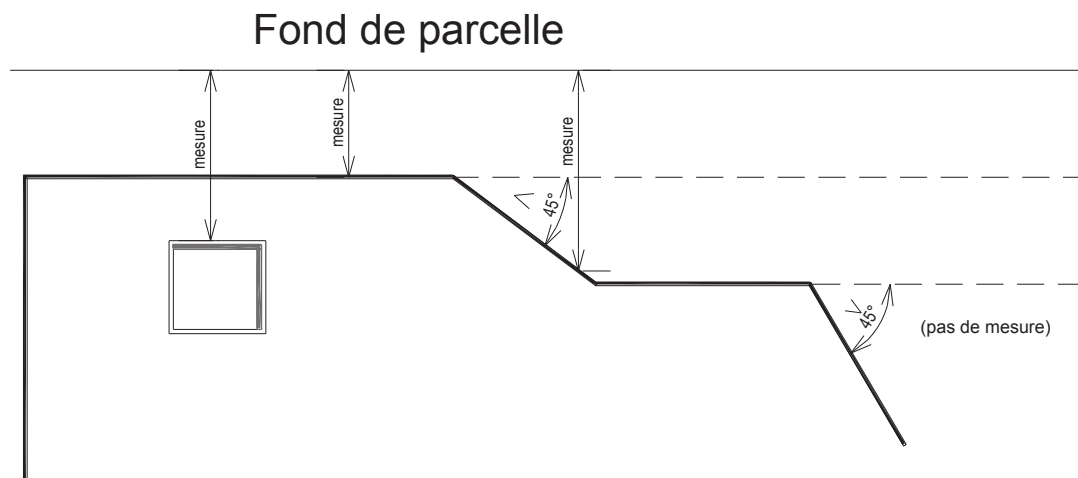
IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au règlement 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, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... 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.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AU FOND DE PARCELLE

L'implantation des constructions par rapport au fond de terrain se mesure telle que :



Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... 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.

LIMITE D'EMPRISE D'UNE VOIE FERREE

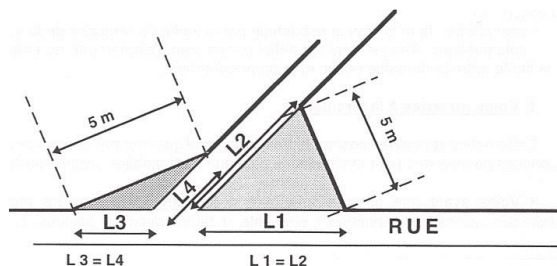
Il faut entendre par limite d'emprise d'une voie ferrée, l'arête supérieure du déblai, ou l'arête inférieure du remblai, ou le bord extérieur du fossé, suivant que le chemin de fer se situe en déblai, remblai, ou au niveau du terrain limitrophe.

MARGES DE RECUŁ PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons, les escaliers... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

PARCELLES D'ANGLE

Dans certaines zones ou secteurs, la limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), pourra respecter dans certaines zones un pan coupé symétrique de 5 m minimum à l'intersection de voies ouvertes à la circulation automobile (Cf. schéma ci-dessous).



PIGNON COUVERT

Le pignon couvert est celui qui s'arrête sous le matériau de couverture, et qui est recouvert par ce dernier.

PLAN-MASSE

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui définissent précisément l'implantation des bâtiments futurs ainsi que leurs hauteurs.

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.



PUITS DE JOUR

Est considéré comme puits de jour tout aménagement d'un bâtiment en vue d'éclairer ou de ventiler des pièces, sans ouverture directe sur l'extérieur.

RÉSIDENCE COMMUNAUTAIRE

Est considérée comme résidence communautaire tout ensemble de logements intégrant des espaces communs de vie et de services (détente-loisirs, cuisine-laverie, salle de réunion, de travail, local de gardiennage ou de surveillance) qui participent au service public ou d'intérêt collectif. Il s'agit de :

- l'hébergement adapté (personnes vieillissantes,...)

Les surfaces de ces 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 :

- Produits PLUS/PLAI et/ou PLS institutionnel : minimum de 30 m² de surface de plancher et maximum exigible de 100 m².
- Autres produits logements : minimum de 50 m² de surface de plancher et maximum exigible de 150 m².

Tout projet de résidence communautaire doit comprendre 50% au minimum des espaces communs

en rez-de-chaussée. Toutefois cette disposition ne s'applique pas lorsque des commerces, services ou équipements occupent le rez-de-chaussée.

SAILLIES TRADITIONNELLES

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

SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute 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.).

SURFACE DE PLANCHER

La définition et le mode de calcul de la **surface de plancher** d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et textes suivants :

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.

La surface de plancher se distingue de la surface taxable, pour laquelle ne sont déduits que les surfaces des trois premiers alinéas ci-dessus.

- Articles L. 111-14 et R. 111-22 du Code de l'urbanisme
- Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011
- Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011
- Circulaire du 3 février 2012

STRUCTURES D'HEBERGEMENT HOTELIER

Structures proposant un hébergement à caractère temporaire, offrant des espaces communs à la disposition des résidents et des services gérés par du personnel propre à l'établissement. Ces structures sont des établissements recevant du public.

TENEMENT

Terrain. Les tènements à vocation d'habitat constituent à Ker Lann les terrains comportant des constructions à usage d'habitation.

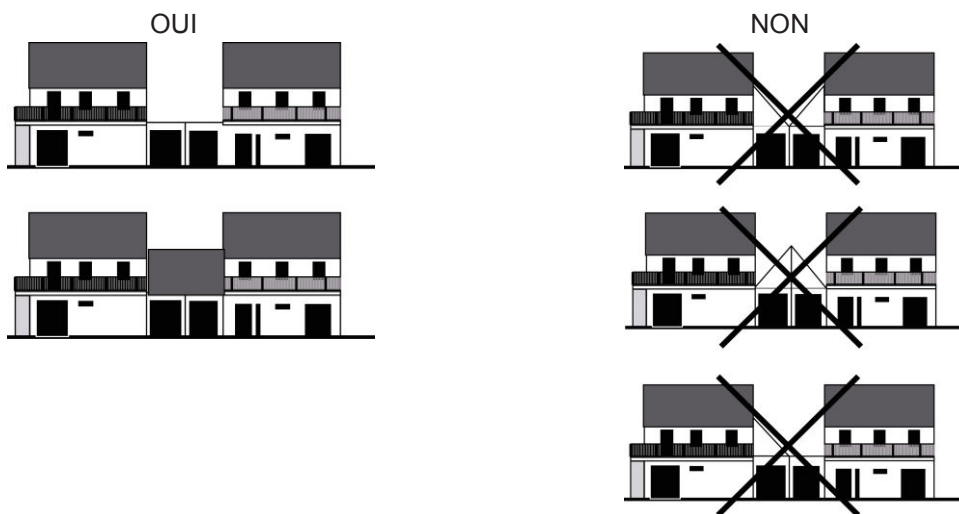
TERRAIN

soit le terrain de la construction, du lotissement ou du permis valant division

soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites « de cours communes »

TOITURES (Article 11)

Les extensions implantées en limites séparatives doivent respecter les principes d'ordonnement représentés ci-dessous :



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, ...

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, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 151-41 1° ou L. 151-42, du Code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique.