

**ANNEXE 1
DEFINITIONS**

SOMMAIRE

- Annexe
- Appentis
- Auvent, marquise
- Baies principales
- Baies secondaires
- Construction
- Construction à titre précaire
- Emprise au sol
- Extension
- Façade
- Hauteur maximum autorisée
- Jour de souffrance
- Logement
- Marge de recul
- Nombre d'étages autorisés
- Pièces principales
- Pièces secondaires
- Sol de référence
- Véranda

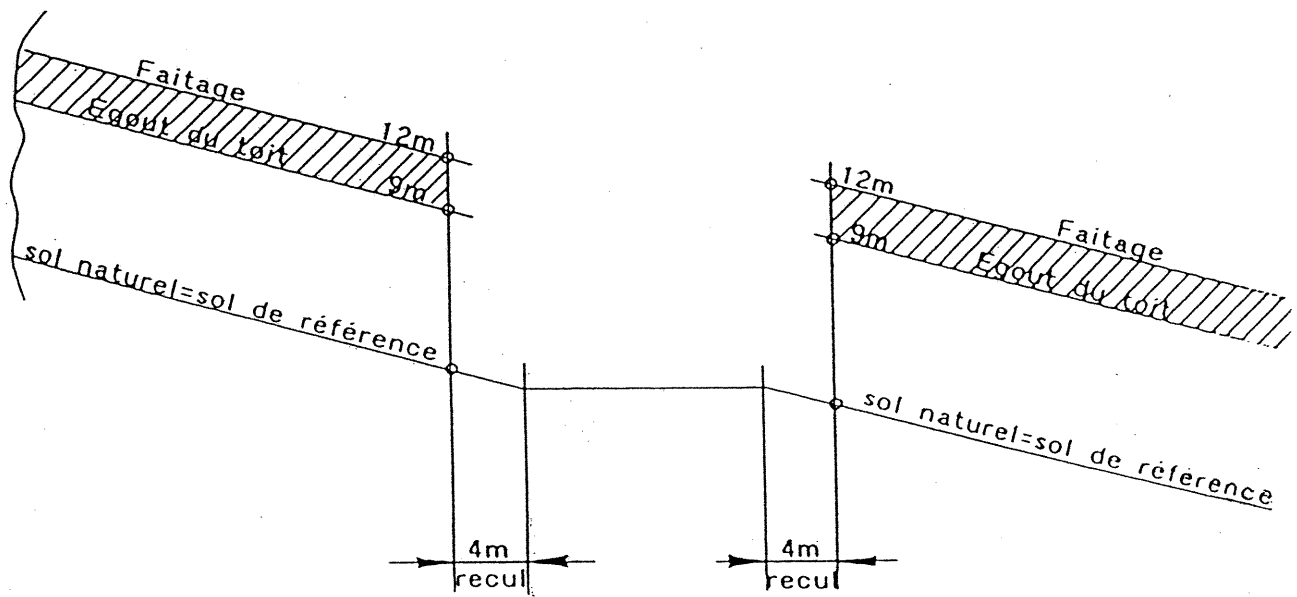
SOL DE REFERENCE

Le sol de référence est celui qui doit être pris en compte pour le calcul de la hauteur maximum autorisée. Il varie selon les zones :

- en zone UA : c'est le sol de la voie publique en limite d'alignement sur une profondeur de 10m. Au-delà de ces 10m, le sol de référence est le sol du terrain naturel existant au droit des façades si le terrain est déjà construit, et dans tous les cas, préexistant à tous nivellements ou exhaussements.
- en zones UC, UDa, UDb, UEa et UEb : c'est le sol naturel existant au droit des façades si le terrain est déjà construit, et dans tous les cas, préexistant à tous nivellements ou exhaussements.

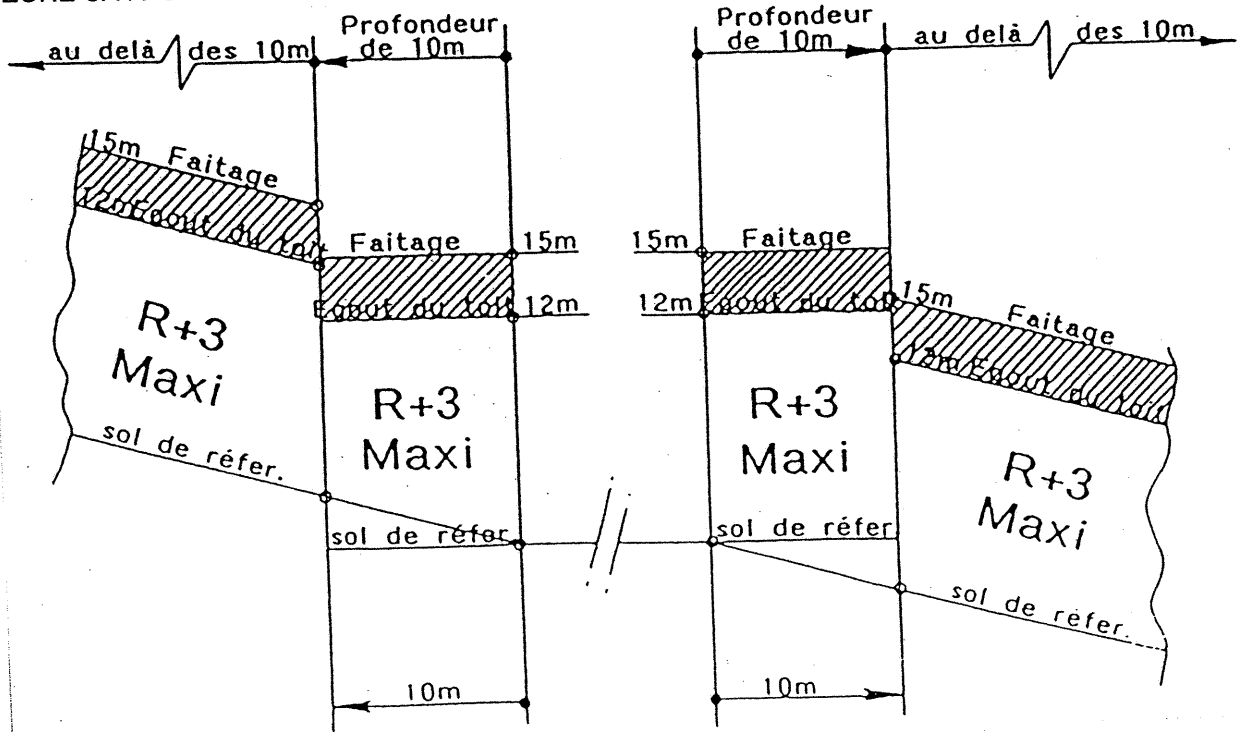
SCHEMA DE PRINCIPE

ZONE UD OU UE

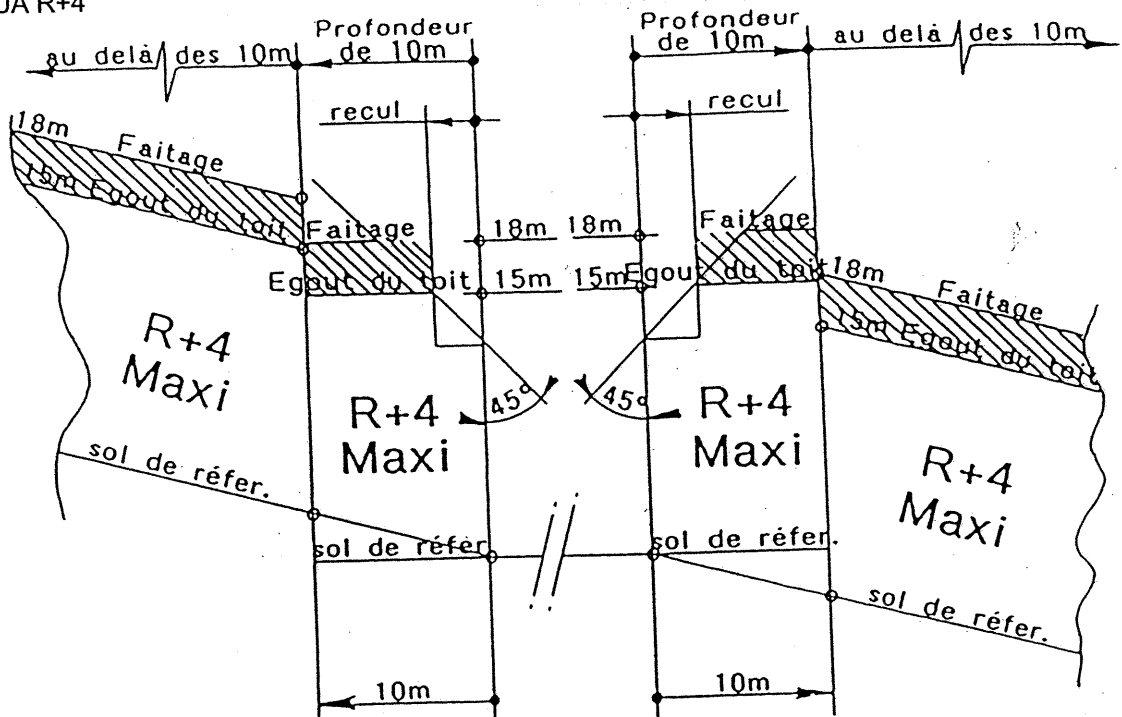


SCHEMA DE PRINCIPE

ZONE UA R+3



ZONE UA R+4



EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol s'exprime par le rapport entre :

d'une part,

- la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction, à l'exclusion des saillies diverses et des garages enterrés.

et, d'autre part,

- la surface de la parcelle (SP)

Le volume bâti comprend tous les bâtiments quels qu'ils soient, les vérandas, les oriels, les pergolas, les abris de jardin, les appentis.

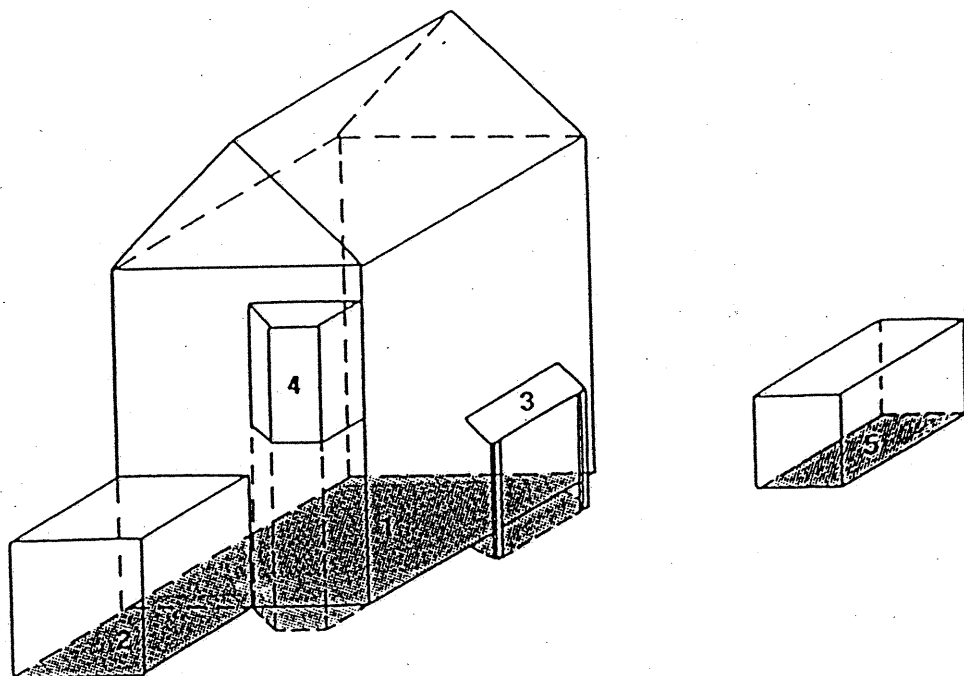
Les saillies comprennent les balcons, les auvents.

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement ou une réserve, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui exclut la servitude.

SCHEMA DE PRINCIPE

- 1 = maison
- 2 = véranda
- 3 = appentis
- 4 = oriel (bow-window)
- 5 = abri de jardin

$$\frac{1 + 2 + 3 + 4 + 5}{SP} = \%$$



HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE

Elle se calcule par rapport au sol de référence qui varie selon les zones.

La hauteur doit être en outre définie :

1/ compte tenu des voies adjacentes.

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

2/ compte tenu du plafond de la zone.

Elle se calcule du sol de référence (sol de la voie publique ou sol naturel du terrain selon les zones) à l'égout du toit pour les toitures en pente (y compris les toitures dites à la Mansart) ou au point bas de l'évacuation des eaux en terrasse, que l'acrotère en mur plein ne pourra dépasser de plus de 30cms.

Cette hauteur ne peut excéder selon les zones :

- 6m soit R+1
- 9m soit R+2
- 12m soit R+3
- 15m soit R+4

Toutefois, en zone UA sur les terrains en déclivité empêchant la réalisation, sur une profondeur suffisante du dernier étage autorisé, celui-ci pourra déborder la limite supérieure de hauteur, sur une profondeur maximum de 10 mètres par rapport à la limite d'alignement.

Hormis les lucarnes, les chiens assis, les sorties de cheminées, de conduits d'aération ou d'extraction, les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, aucune superstructure n'est autorisée en toiture (sortie couverte d'escalier d'accès, machinerie d'ascenseur par exemple).

La hauteur au faîtage ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout du toit définie au chapitre précédent.

NOMBRE D'ETAGE AUTORISES

Le nombre d'étages autorisés se calcule en tout point par rapport au sol de référence qui précise le niveau du rez-de-chaussée sur la façade considérée.

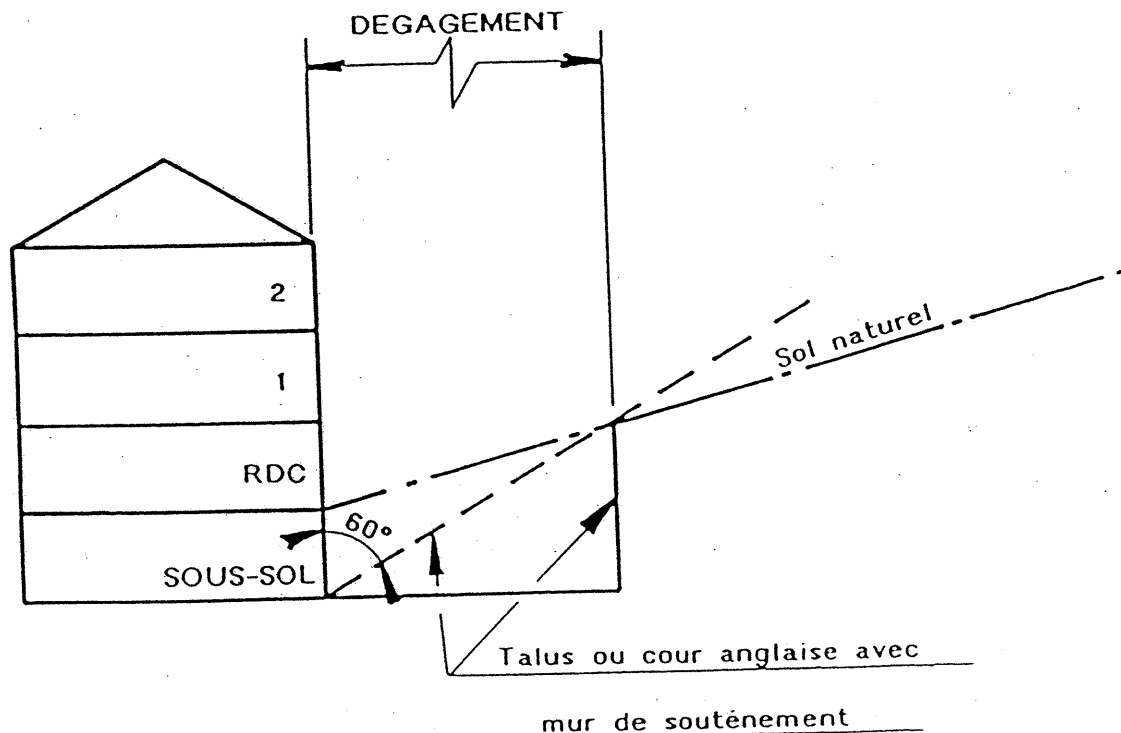
Les niveaux supplémentaires, créés en dessous du niveau du sol de référence, rendus habitables par affouillement et talutage du sol de référence ou par la création d'une cour anglaise, ne sont pas pris en compte comme un étage mais restent partie intégrante dans le calcul de la SHON.

Ils sont considérés comme habitables si l'éclaircissement et la vue dégagée correspondent aux conditions suivantes :

- ménager un angle d'au moins 60° entre la verticale de la façade et la ligne joignant la base de la façade à la limite supérieure du talus ou du mur de soutènement de la cour anglaise.

Les surfaces habitables créées en comble d'une toiture à une ou plusieurs pentes sont prises en compte comme un étage.

SCHEMA DE PRINCIPE



CONSTRUCTION

Tout ouvrage édifié hors sol ou en sous-sol.

EXTENSION

Création de surface de plancher en complément de celle existante. L'extension peut se faire par adjonction, contiguë ou disjointe, ou par surélévation de l'existant.

FACADE

Toute face en élévation d'une construction ou d'un ouvrage constitue une façade.

CONSTRUCTION A TITRE PRECAIRE

Toute construction soumise à permis de construire avec une échéance précise et accordée exceptionnellement par un avis favorable de la Collectivité intéressée par l'opération ; cette construction doit observer les prescriptions habituelles du POS et de son règlement.

LOGEMENT

Local d'habitation ayant une ventilation, un éclairage naturel réglementaire et une autonomie d'usage, c'est-à-dire pourvu d'un équipement sanitaire (salle d'eau, cabinet d'aisance et cuisine ou coin cuisine).

ANNEXE

Bâtiment accessoire séparé d'un bâtiment principal ; il est soumis aux règles générales d'implantation et de prospect.

APPENTIS

Petit toit, appuyé au sol par des poteaux, en débordement sur une façade ou un mur.

AUVENT OU MARQUISE

Petit toit, au besoin assorti de joues, en débordement sur une façade ou sur un mur sans appui au sol.

VERANDA

Toute construction vitrée permettant de constituer un ensemble clos.

PIECES PRINCIPALES

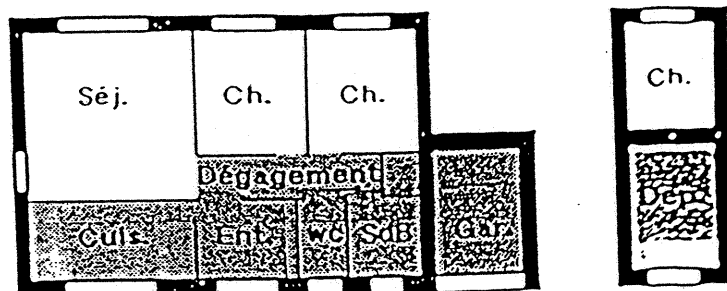
Elles sont destinées au séjour ou au sommeil, ce sont éventuellement des chambres isolées.

PIECES SECONDAIRES

Il s'agit des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinets d'aisances, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que le cas échéant, les dégagements et des dépendances.

SCHEMA DE PRINCIPE

PIECES PRINCIPALES



PIECES SECONDAIRES

BAIES PRINCIPALES

Elles assurent l'aération et l'éclairage des pièces principales. Ces portes ou fenêtres doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.

BAIES SECONDAIRES

Elles assurent l'éclairage des pièces secondaires. Elles assurent aussi un éclairage supplémentaire des pièces principales.

JOUR DE SOUFFRANCE

Structure d'éclairage pourvue d'un châssis fixe muni de verre translucide. Elle se trouve à une hauteur minimum de 2,60 m par rapport au plancher du rez-de-chaussée et de 1,90 m par rapport au plancher des étages. Le jour de souffrance peut être implanté en limite séparative avec l'accord du ou des voisins s'il s'agit d'un mur mitoyen.

MARGE DE REcul

La marge de recul est calculée par rapport à une voie publique.

COS

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain.

Plus précisément, il s'agit d'un rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. Code de l'Urbanisme - art. R 123.22 1° partiel)

$$\text{COS} = \frac{\text{SHON}}{\text{Superficie du terrain (*)}}$$

(*) compte tenu des réserves du Code de l'Urbanisme - art. R.123.22.4°.

SHOB et SHON

Les définitions de la SHOB et de la SHON sont fixées par les articles L 112.7 et R 112.2 du Code de l'Urbanisme.

Les mêmes définitions sont applicables aux bâtiments existants, à modifier ou à laisser en l'état, et aux projets de constructions neuves.

La SHOB d'une construction est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

- aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction,
- aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

Le calcul de la SHON se fait en deux temps :

- 1/ évaluation de la SHON,
- 2/ déduction de la SHOB de divers éléments de surface (cf. Code de l'Urbanisme - article R 112.2).

Le produit du COS par la superficie du terrain est égal à la superficie de plancher maximum susceptible d'être édifiées sur le terrain :

$$\text{SHON} = \text{COS} \times \text{superficie du terrain.}$$