

# Définitions

---

**Alignement** : Limite séparative entre une propriété privée et le domaine public. S'agissant d'une voie privée, l'alignement sera la limite effective de cette desserte, en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

## **Annexes et vérandas :**

Une annexe est une construction secondaire constituant une dépendance, séparée ou accolée, d'un bâtiment principal. Son usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Sont considérés comme bâtiments annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels...

Une extension est une construction secondaire, constituant ou non une dépendance, accolée à un bâtiment principal.

Une véranda est une extension dont au moins deux des parois extérieures doivent être totalement en vitrage, et dont le toit peut être vitré.

## **Baie :**

Une baie est une ouverture, pratiquée dans un mur ou dans un toit, servant au passage, à l'éclairage, ou à la vue des espaces intérieurs, quels que soient sa taille, sa forme, le type du châssis (ouvrant ou dormant), et la qualité du verre (transparent ou translucide).

Pour l'application du présent règlement, un percement à châssis fixe et à verre opaque ou translucide n'est pas considéré comme une baie.

Un mur aveugle ne comporte aucune baie.

**Coefficient d'Emprise au Sol ( C.E.S.)** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords, balcons, et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le Coefficient d'Emprise au Sol ( C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol et la surface du terrain.

**Combles** : Étage supérieur d'un bâtiment, correspondant au volume compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. Cet étage peut éventuellement être aménagé (ou aménageable) pour l'habitation ou l'activité.

**Espaces libres, végétalisés, de pleine terre** : Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel. Ils recouvrent donc la différence entre l'emprise du terrain et l'emprise au sol des bâtiments ( cf. *supra*, c.e.s.). Les espaces végétalisés sont des espaces libres avec une épaisseur de terre de 40 cm. au moins et une largeur de 50 cm. au moins. Les espaces de pleine terre sont des espaces libres, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration.

Les toitures-terrasses végétalisées, les aires libres recouvertes de dalles alvéolaires, les aires de stationnement et les bandes de roulement ne sont pas considérées, pour l'application du présent règlement, ni comme des espaces végétalisés, ni comme des espaces de pleine terre.

**Essences locales** : Se reporter aux listes « flore de référence » et « flore pour la zone naturelle écologique NE ».

**Hauteur de façade ou hauteur à l'égout du toit** : Mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel (avant construction du droit de celle-ci) et le niveau le plus élevé de la façade. Pour les façades avec plan incliné, ce niveau sera mesuré au niveau le plus élevé (voir planche graphique).

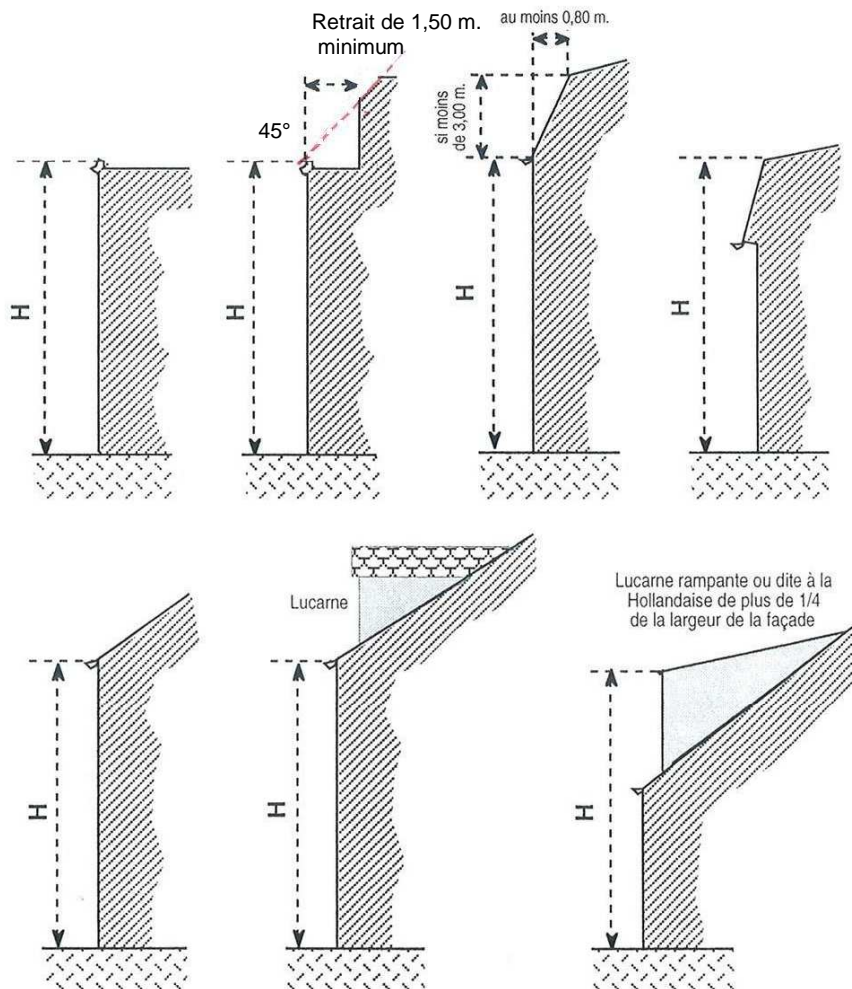
## HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

### Hauteur maximum "plafond" ou "faitage"

La hauteur plafond se mesure du sol naturel au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

### Hauteur de "façade"

La hauteur de façade (H) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Pour l'ensemble des Hauteurs *sauf cas particuliers visés dans les articles 10 de chaque zone*

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. (*Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussements ou de terrassement*)

### Hauteur et nombre d'étage

R :	rez-de-chaussée	= 1 niveau habitable.
R+1 :	rez-de-chaussée + 1 étage supplémentaire maximum	= 2 niveau habitable.
R+2 :	rez-de-chaussée + 2 étages supplémentaires maximum	= 3 niveaux habitables.
R+3 :	rez-de-chaussée + 3 étages supplémentaires maximum	= 4 niveaux habitables.
R+4 :	rez-de-chaussée + 4 étages supplémentaires maximum	= 5 niveaux habitables.

**Jour de souffrance** : Fenêtre devant rester fermée, ne permettant pas la vue, et percée à 2,60 m au-dessus du sol pour éclairer une pièce au rez-de-chaussée et à 1,90 m du plancher pour une pièce en étage (Articles 675 et suivants du Code Civil).

Toutefois, les jours constitués par un assemblage de carreaux de verre dormants non transparents seront admis sans que les cotes ci-dessus soient respectées.

**Polygone de construction** : Périmètre dans lequel doivent être positionnées les constructions. Les polygones de construction sont représentés sur le plan de zonage.

**Terrain ou unité foncière** : Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision sur lequel est édifiée la construction.

**Terrain naturel** : Sol tel qu'il existe au moment de la présentation du dossier de demande d'autorisation de construire, préalablement à la réalisation de tous travaux d'aménagements liés au projet présenté.

**Voie** : Voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les passages communs ne peuvent être considérés comme des voies.