

ANNEXE 1

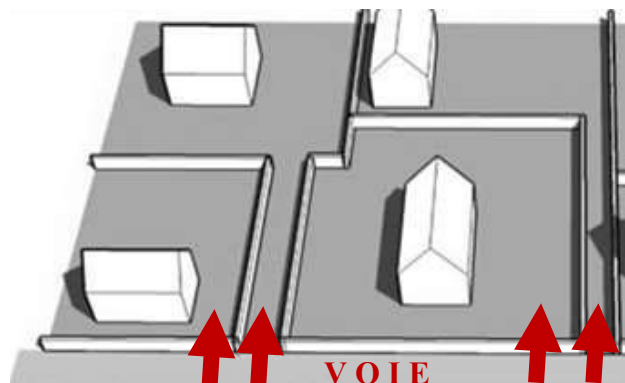
LEXIQUE

LEXIQUE

ACCÈS

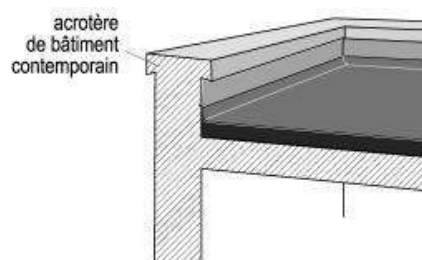
Passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie de desserte :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privée (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

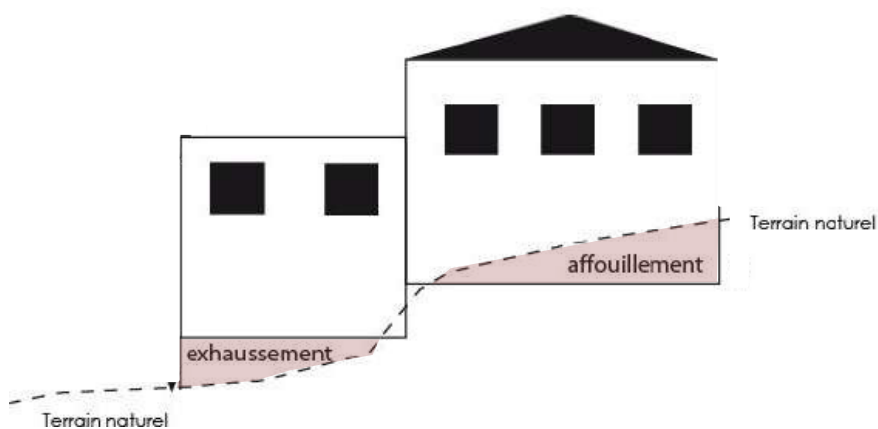


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Travaux entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

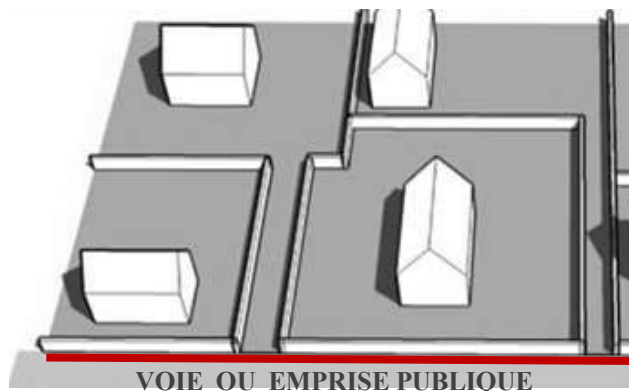
Exhaussement = remblai

Affouillement = déblai



ALIGNEMENT

Limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée.

**ANNEXE**

Construction accessoire et indépendante physiquement (*non contiguë*) de la construction principale.

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur à l'égout du toit* est limitée à 2,50 m.

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (*implantation, emprise au sol et hauteur*) régissant les constructions principales. En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre dont la hauteur atteint au moins 15 m à maturité.

BATIMENT EXISTANT

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en bon état et que le couvert (toiture) est assuré. A défaut, le bâtiment est considéré comme étant en état de ruine et ne peut rentrer dans cette définition.

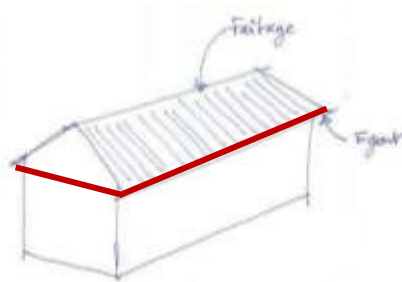
DÉFRICHEMENT

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

ÉGOUT DU TOIT

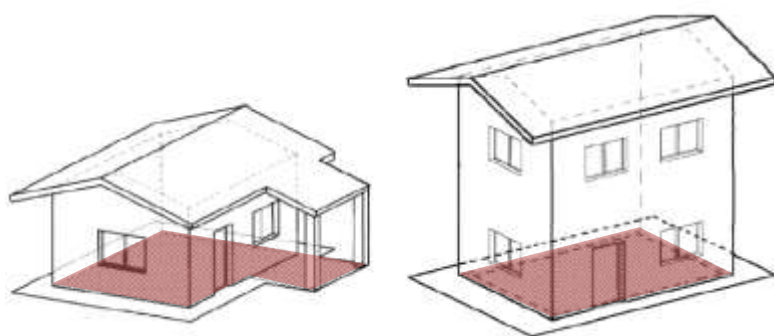
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

La ligne d'égout correspond à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau ou encore au sommet de l'acrotère.



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ◆ Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Sont exclus de cette emprise :

- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les constructions de moins de 0,60 m de hauteur et notamment les piscines (*enterrées ou semi-enterrées*) ;
- Les terrasses de plain-pied non closes non couvertes qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1 m par rapport au terrain naturel ;
- Les aires de stationnement extérieures non closes et non couvertes ;
- Les ornements tels que les éléments de modénature (*corniche, moulure, par exemple*) ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées (*rampe, bâche ou poteau incendie, par exemple*).

- ◆ En cas de terrain situé sur plusieurs zones :

Il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone.

ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

EXTENSION

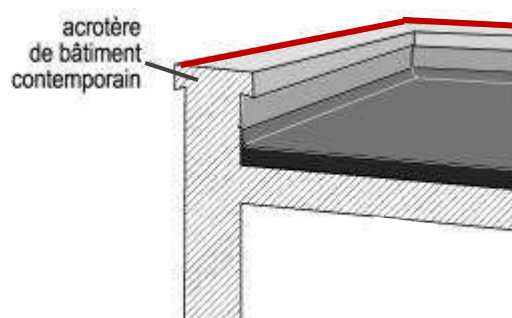
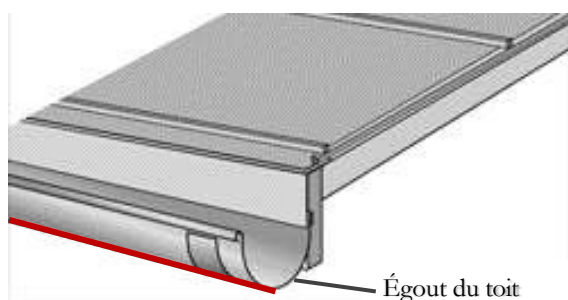
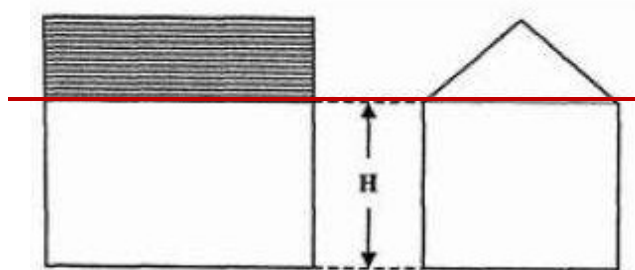
Prolongement de la construction accolé à cette dernière.

- Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté (CE, 25/04/1990, req. n° 91290).
- L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (CAA de Marseille, 17/10/2007, req. n° 05MA00829).
- Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE, 15 juin 1992, req. n° 99470) ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE, 27 janvier 1995, req. n° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

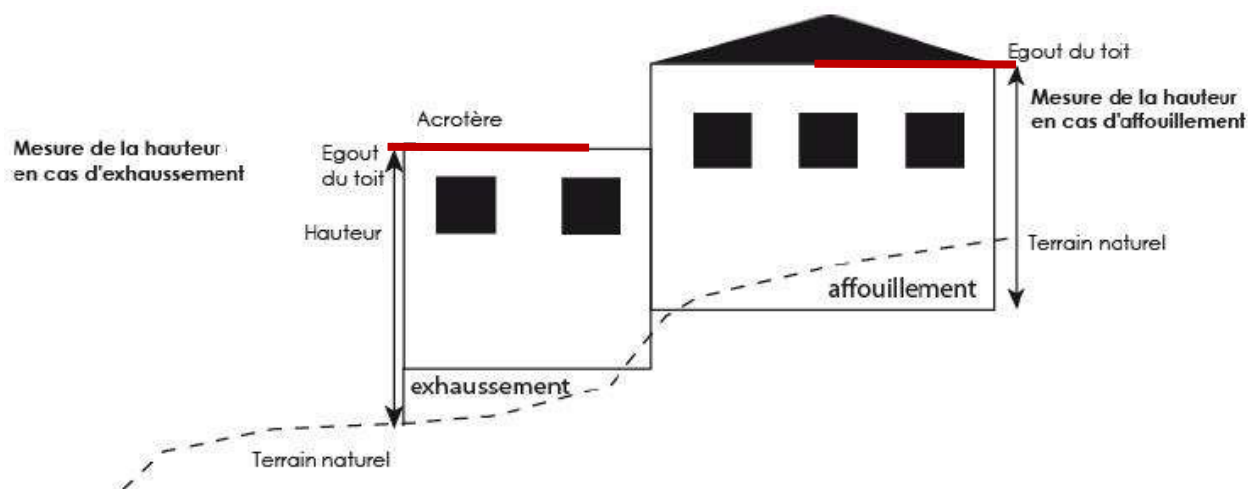
La hauteur des constructions se mesure à l'égout du toit.

Hauteur à l'égout* : hauteur de façade comprise entre le terrain et l'égout du toit de la construction (gouttière) ou le point haut de l'acrotère* en périphérie en cas de toiture-terrasse.



Si aucune modification de la topographie du terrain n'est prévue, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain après travaux.
En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux.



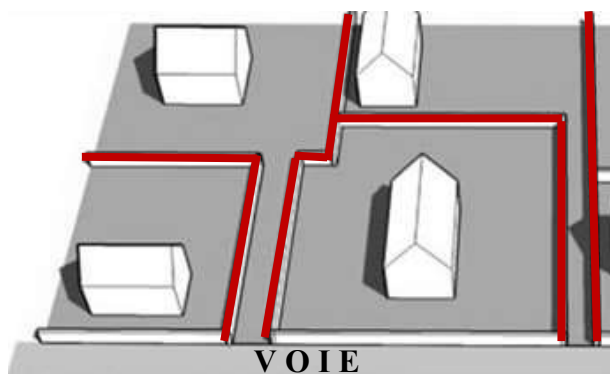
En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la construction sera prise du terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

En ce qui concerne les annexes* édifiées en limite séparative ou à moins de 1 m de ladite limite, le faitage doit être parallèle à la limite.

LIMITES SÉPARATIVES

Limite du terrain avec les propriétés voisines, hors limite avec la voie.



TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

- ◆ Terrain d'assiette du projet correspondant à l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
- ◆ Pour l'application des règles en cas de terrain situé sur plusieurs zones :

Lorsque le terrain d'assiette du projet est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la partie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone.

VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques,...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.