

# ANNEXES

# ANNEXE 1

---

## ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Lettre de repérage sur le plan de zonage	Nature de l'élément remarquable
A	Alignement d'arbres de l'allée du château.
B	Haie et plantation d'arbres le long de la voie de contournement.

---

## ANNEXE 2

---

### DEFINITIONS

#### Accès particulier

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée en état de viabilité, un maximum de deux unités foncières. Il doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

#### Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, de clôture, etc... peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par Monsieur le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera, conventionnellement, la limite effective de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent créer de nouveaux alignements en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer certains alignements approuvés antérieurement mais devenus inadaptés ou inopportuns.

#### Baies principales et secondaires

On doit entendre par baie principale, l'ouverture qui assure un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

Les baies qui ne répondent pas à ces caractéristiques sont considérées comme secondaires. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété et aux constructions édifiées sur une même propriété.

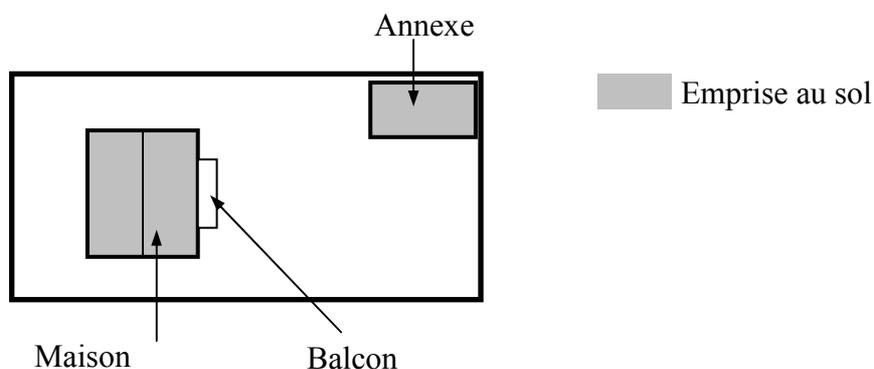
Ces baies secondaires sont essentiellement :

- Les " jours de souffrance " au sens du Code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage).
- Les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, W-C, cages d'escalier, dégagements, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation d'ensemble du logement ne les assimile pas à une pièce principale).

Des conventions dites " de cour commune " souscrites entre voisins, doivent, dans les conditions décrites par les articles L 451.1 à 3 et R 451.1 à 4 du Code de l'Urbanisme, pallier l'insuffisance de marges de recul exigées.

**Emprise au sol**

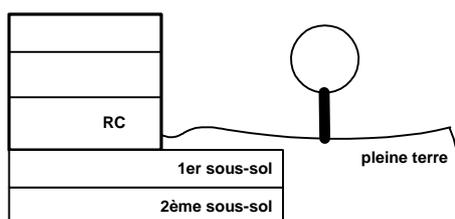
L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de cette construction. Si cette dernière est partiellement atteinte par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

**Espaces verts**

Espaces réservés aux plantations de végétaux bas et arbustes.

Sont considérés comme espaces verts :

- Les espaces de pleine terre, à réserver de toute construction, y compris en sous-sol. Ils favorisent notamment la plantation d'arbres de haute tige, l'infiltration naturelle des eaux de pluie, et s'insèrent naturellement dans le paysage urbain.
- Les couvertures de parkings, de terrasses, de magasins, de locaux annexes, conçues de manière à recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 mètre d'épaisseur et recouvertes de végétaux.

**Habitat collectif**

Bâtiment abritant plusieurs logements desservis par des parties communes.

**Habitat individuel**

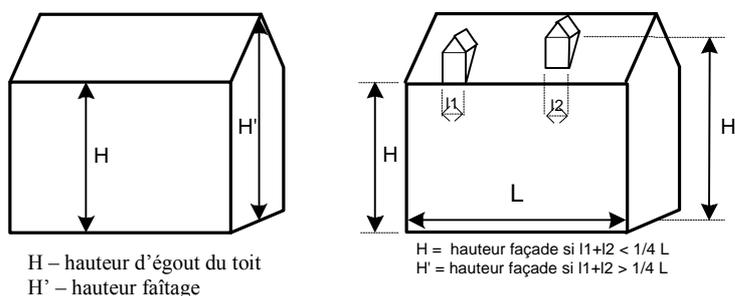
Bâtiment abritant un ou deux logements desservis sur l'extérieur d'une façon indépendante, sans partie commune.

**Hauteur**

1. La hauteur de " **égout du toit** " mesure la dimension verticale du nu de façade prise depuis le sol naturel, donc avant tout terrassement, jusqu'à son niveau le plus élevé. Pour les façades surmontées d'une toiture à pentes, le point le plus élevé est la gouttière (ou égout) ou la sablière.

Pour les toitures en terrasse, ce point est la rive supérieure de la façade.

De même, si la toiture comporte des ouvertures formant saillie ou retrait sur le plan de cette toiture, ces baies seront considérées comme étant incorporées à la façade si la somme des largeurs de celles-ci excède un quart de la longueur totale de la façade. Dans ce cas, le niveau le plus élevé de la façade sera celui correspondant à la partie supérieure de ces baies.



2. La hauteur au " **faitage** ", mesure la différence d'altitude entre le sol naturel, avant tout terrassement, et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, machineries d'ascenseurs.

3. Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres.

**Limites séparatives de propriété**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une propriété de la propriété voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent ou dont le prolongement se recoupe avec l'alignement des voies.

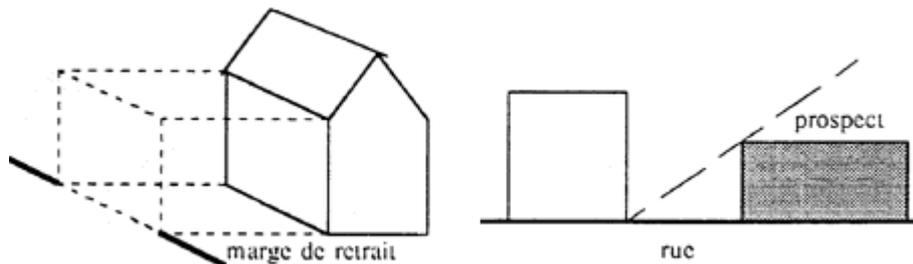
**Marge de recul**

Recul imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa longueur se mesure à partir de l'alignement, actuel ou futur, si un élargissement de la voie ou un emplacement réservé à usage de voie sont prévus.

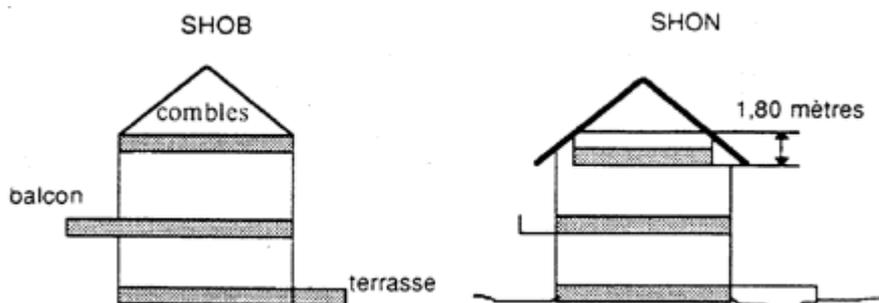
**Marge de retrait**

Distance mesurée depuis la façade de la construction nouvelle jusqu'à la limite séparative. Le volume défini par cette distance, la longueur de façade et par sa hauteur, ne peut être intercepté par aucun élément de la construction (à ne pas confondre avec le prospect).

**Saillie / Retrait**

Avance (saillie) ou recul (retrait) d'un élément de la construction hors du plan soit d'un mur, comme un balcon, soit d'un toit, comme une lucarne.

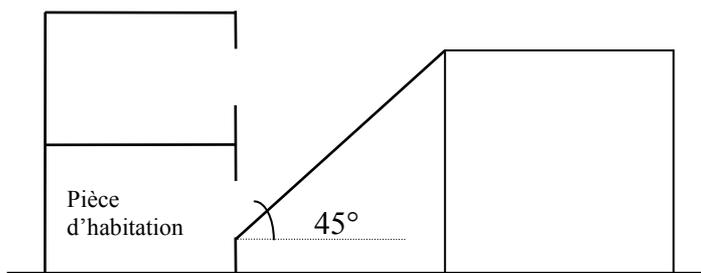
Tout surplomb du domaine public doit faire l'objet d'une autorisation particulière.

**SHOB et SHON****Voie privée**

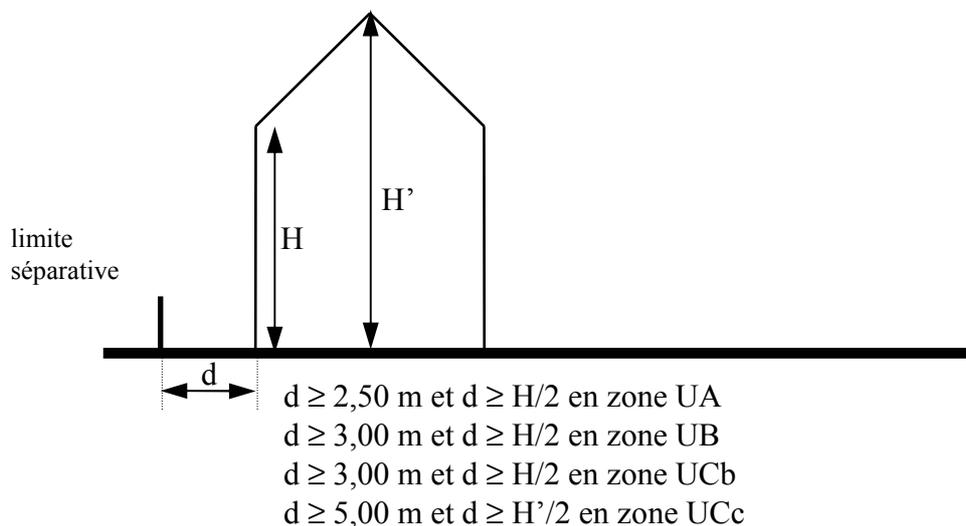
Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

# ANNEXE 3

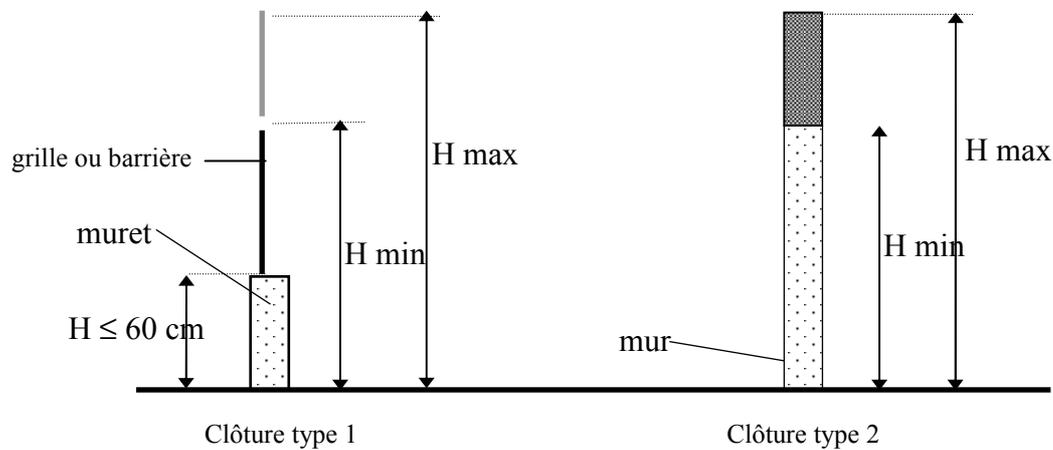
**Schéma 1**



**Schéma 2**



**Schéma 3**



**Schéma 4**

