

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Julien-lès-Metz, il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols.

Article 2 Principes généraux

> Division du territoire en zones

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.

Le règlement graphique délimite notamment :

Les **zones urbaines**, dites "**zones U**". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les **zones à urbaniser** dites "**zones AU**". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâti ou insuffisamment viabilisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On peut distinguer deux types de zones à urbaniser :

- La **zone 1AU** est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.
- La **zone 2 AU** est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Le PLU de Saint-Julien-lès-Metz ne compte pas de zone 2 AU.

Les zones agricoles sont dites "**zones A**". Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

En zone A, seules peuvent être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement

Les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**". Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les constructions et installations nécessaires à des équipements

collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> Structure générale du règlement écrit

Le titre I « **Dispositions générales** » rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de PLU proprement dit et énonce des dispositions et des définitions communes applicables à l'ensemble du territoire couvert par le règlement écrit du PLU.

Le titre II précise les « **Dispositions applicables aux zones urbaines** » ;

Le titre III les « **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** » ;

Le titre IV les « **Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles** ».

Ces titres comportent autant de chapitres que de zones et chaque chapitre contient l'ensemble des règles du PLU applicables à une zone donnée.

Le règlement écrit fixe, avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

> Articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

> Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles distinguent les types de constructions définis en fonction de leur destination (habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt) ainsi que les autres types d'occupation et d'utilisation du sol.

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières qu'il énonce.

> La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire » au sein d'une même zone.

Article 3 Prévention des risques naturels et technologiques

3.1 Prévention des risques naturels

En zone d'aléa fort, l'inconstructibilité est la règle, sauf exceptions.

> Zones inondables de la Moselle et du ruisseau de Vallières

Les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame « gris clair » sont concernés par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi).

> Zones de mouvements de terrain des côtes de Moselle et du ruisseau de Vallières

Un Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) touche une grande partie du territoire communal. Les secteurs de côtes concernés (côtes de Moselle et du ruisseau de Vallières, et abords du fort et de Grimont) sont repérés sur les documents graphiques par une trame gris moyen.

> Retrait et gonflement des argiles

La commune de Saint-Julien-lès-Metz est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. La carte et le fascicule de recommandations sont annexés au dossier du PLU.

3.2 Prévention des risques technologiques

Sans objet.

Article 4 Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

4.1 Terrains cultivés à protéger et inconstructibles des zones urbaines

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception des abris de jardin, dans la limite de 12 m² de surface et d'un abri de jardin par unité foncière.

4.2 Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie

Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine. Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m² visés à l'article R. 523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R 523-5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003 ;

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

4.3 Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la faune,
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



> Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondations » s'appliquent sur ces espaces.

4.4 Espaces boisés classés (EBC)

> Classement des emprises en espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme les concernant.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces éléments sont identifiés par le symbole suivant :



> Recul des constructions par rapport aux espaces boisés classés

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement ;
- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés ;

- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Article 5 Dispositions applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

5.1 Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions

Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement de chacune des zones ou dans les documents graphiques :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 1,50 mètre maximum ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface.

5.2 Eléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement (article 9)

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface ;
- les terrasses de plain-pied.

5.3 Recul des constructions par rapport aux voies de circulation

> Voies de circulation automobile :

En dehors de la zone urbanisée de la commune, toute construction doit être implantée au-delà d'une marge de recul définie par rapport aux axes de circulation selon les critères suivants :

- 75 mètres par rapport à l'alignement de la RD 1.
- 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

> Voie de circulation des piétons et cyclistes :

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

5.4 Mode de calcul de la hauteur des constructions (article 10 notamment)

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la distance comptée entre le niveau le plus bas du terrain naturel de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement et l'égout de toiture ou le faîtage ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.

5.5 Abris de jardins

La construction d'abris de jardin (cf. définitions) est autorisée à concurrence d'un abri de jardin par unité foncière.

5.6 Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article 6 Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU.

6.1 Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet, pour toute construction nouvelle ou extension de construction existante dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	Par tranche entamée de 50 m ²	1
Hébergement hôtelier	Par tranche de 30 m ²	1
Bureaux	par tranche entamée de 30 m ²	1
Commerce	- commerce ≤ 160 m ² - commerce > 160 m ² : Par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires	0 1
Artisanat	Par tranche entamée de 100 m ²	1
Industrie	Par tranche entamée de 100 m ²	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m ²	1

Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Les surfaces de référence sont surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 500,00 m² de surface de plancher, le constructeur devra réaliser en plus du quota défini par la grille ci-dessus des places banalisées et librement accessibles permettant l'accueil de visiteurs à raison d'une place par tranche de 350,00 m² de surface de plancher au-delà des 500 m². Dans ce cas, le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les opérations non prévues dans cette grille, la règle applicable est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Dans ce cas, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations en tenant compte des activités engendrées et notamment :

- Le rythme et le taux de fréquentation ;
- La situation géographique au regard des parkings publics et des infrastructures de transports en commun existantes à proximité ;
- Le taux de foisonnement envisageable avec les autres activités situées à proximité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.

6.2 Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

> Constructions et locaux destinés à l'habitation

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par logement ;

- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction du nombre de logements concernés par le point « a ».

> Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :

- 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m²,
- 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1 000 m²,
- Au-delà de 1 000 m², de 25 m² par tranche de 2 500 m² de surface de plancher entamée.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article 7 Cas particuliers

7.1 Mise en conformité des constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation de la révision du PLU n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, il peut faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale, ni de créer de nouvelles non-conformités.

On autorise également les travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'extension limitée, à savoir 20 m² maximum d'emprise au sol et de surface de plancher, est autorisée à condition d'être réalisée une seule fois.

Cas de parcelles ayant une configuration particulière :

Dans le cas de démolition/reconstruction d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement, la nouvelle construction pourra être réalisée selon les mêmes dispositions que la précédente construction (implantation, emprise, ...), sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale, ni créer de nouvelles non-conformités.

7.2 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7.3 Reconstructions après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

7.4 Fonds de parcelle

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites latérales.

Article 8 Emplacements réservés

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : tout aménagement ou construction est interdit, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant :



En vertu de l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme, **des emplacements réservés sont signalés sur les plans de zonage pour la réalisation de logements aidés.**

Ces emplacements sont identifiés par le symbole suivant :



Article 9 Définitions

> Abris de jardin

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, d'emprise maximale de 12 m² et sans étage, d'une hauteur de 3 mètres maximum comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit, installé dans un jardin. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

> Accès

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

> Acrotère

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse.

> Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie commune ouverte à la circulation automobile se substitue à la définition de l'alignement.

« L'alignement ou la limite qui s'y substitue » : la limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

> Bâtiment ou construction annexe

Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

> Bâtiment ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

> Chien-assis

Un chien-assis est une lucarne retroussée couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du rampant principal.

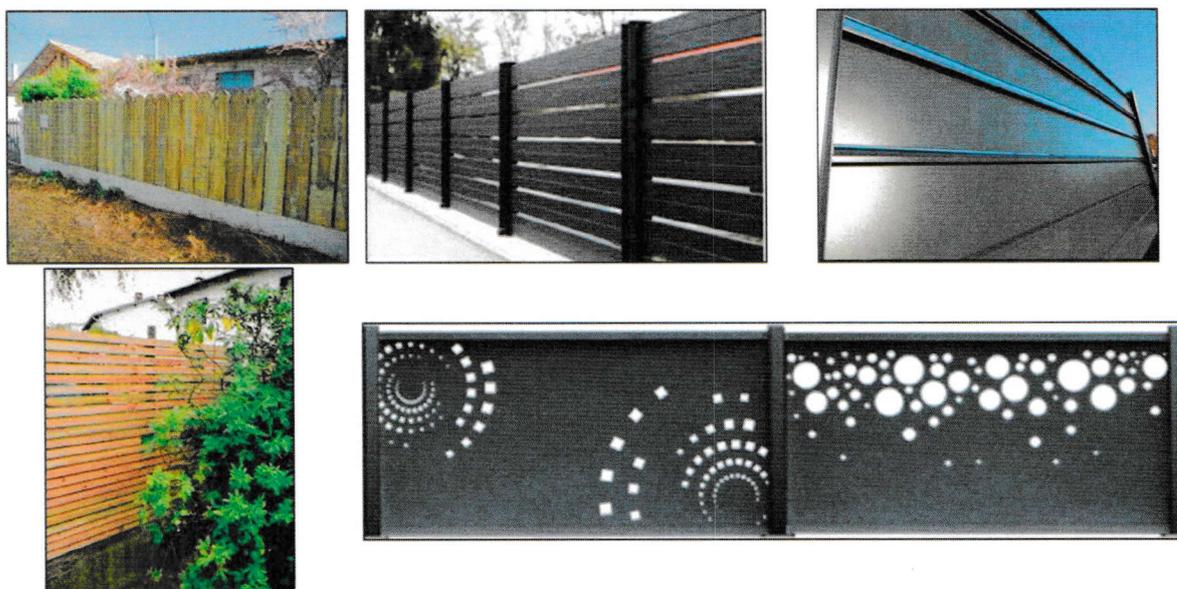
> Claire-voie (dispositif à

Se dit d'un ouvrage (clôture, garde-corps) composé d'éléments espacés (2 cm minimum) qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle (barreaux, grillage, treillage, ...). Cela correspond par exemple aux clôtures suivantes, présentées à titre d'illustration :





Par contre, la définition ne correspond pas aux clôtures suivantes, qui ne sont pas admises :



> Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

> Egout de toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

> Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

> Etage attique

Etage, en retrait d'un étage courant d'un immeuble, situé au-dessus de l'entablement ou du dernier étage. Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,50 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 50% maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau.

> Limites séparatives

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

> Lucarne de toit

Définit tout ouvrage de toiture proéminent, qui recouvre un châssis vitré vertical. La lucarne est à deux ou trois pentes lorsque la ligne de faite est perpendiculaire au faitage de la toiture principale. La lucarne rampante comporte une pente unique plus faible, mais de même sens que celle du rampant principal.

> Hauteur relative

On appelle hauteur relative ou prospect, le maximum de hauteur admissible pour un bâtiment calculée en fonction de la distance entre le point de base de cette hauteur maximale et un point de référence donné (limite parcellaire ou autre bâtiment ou construction par exemple).