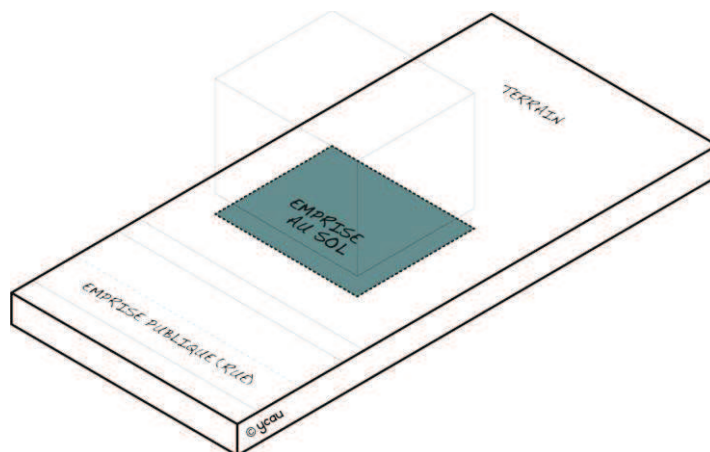


SCHEMAS EXPLICATIFS ET DÉFINITIONS

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol de tous les points de la ou des constructions édifiées sur l'unité foncière. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel sont intégrées au calcul de l'emprise au sol. Dans le cas des piscines, seul le bassin entre dans le calcul de cette emprise.

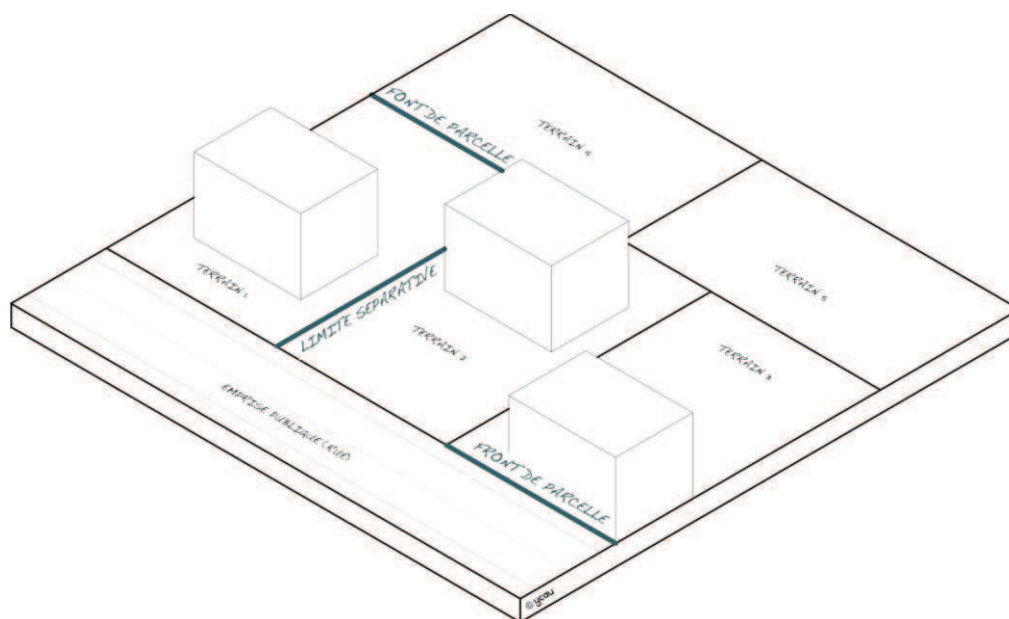
Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre.



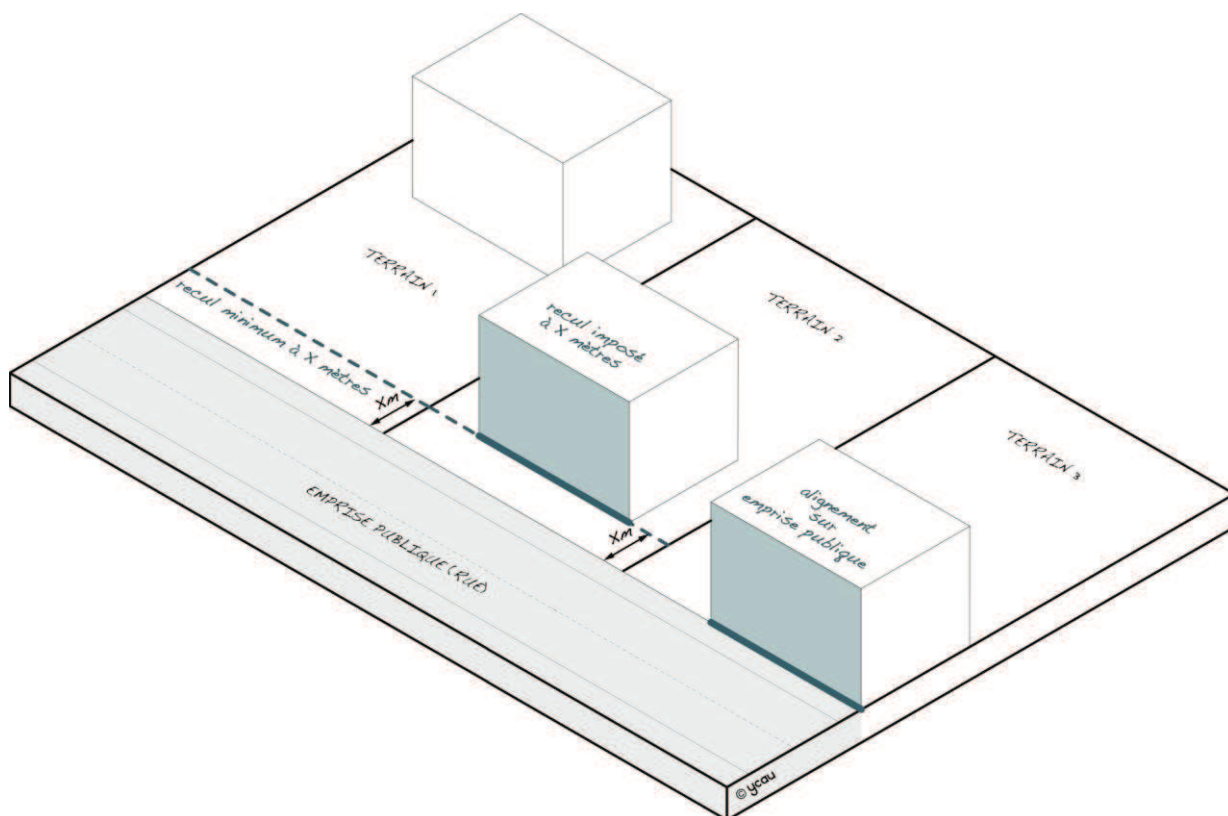
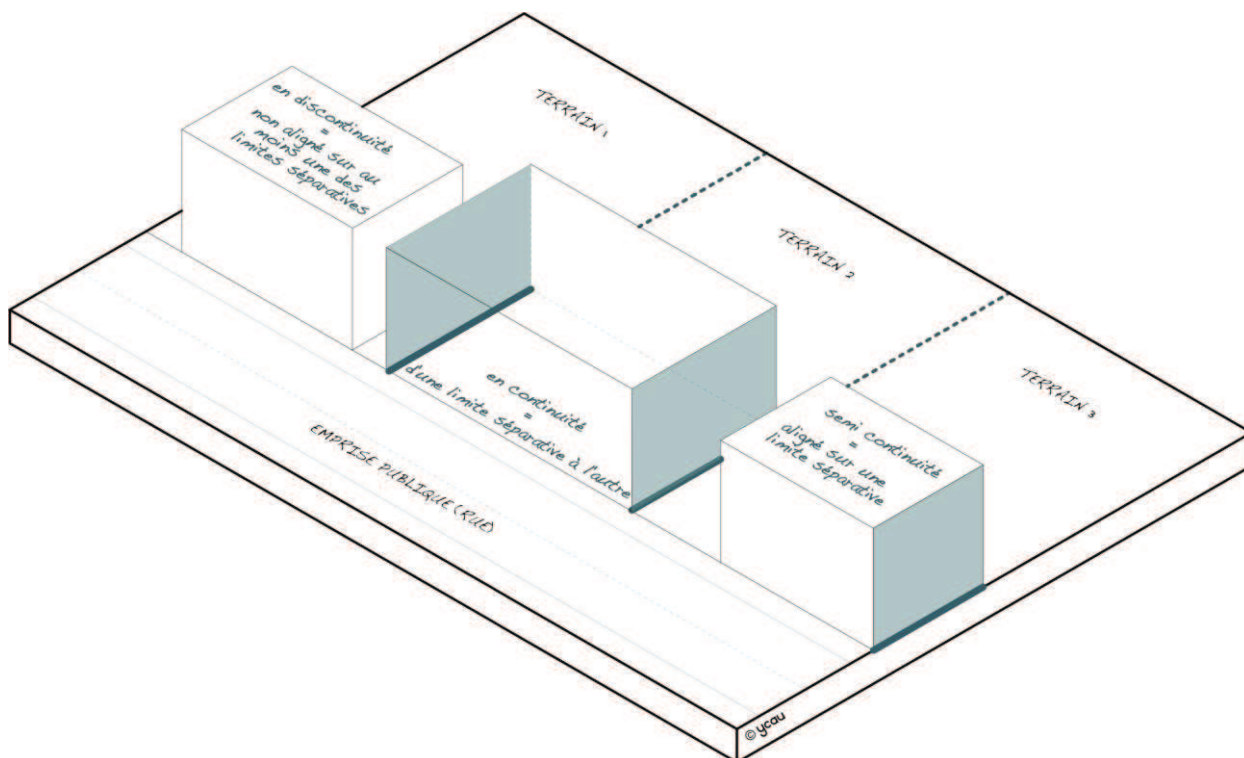
LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

DÉNOMINATION DES LIMITES DE PARCELLES



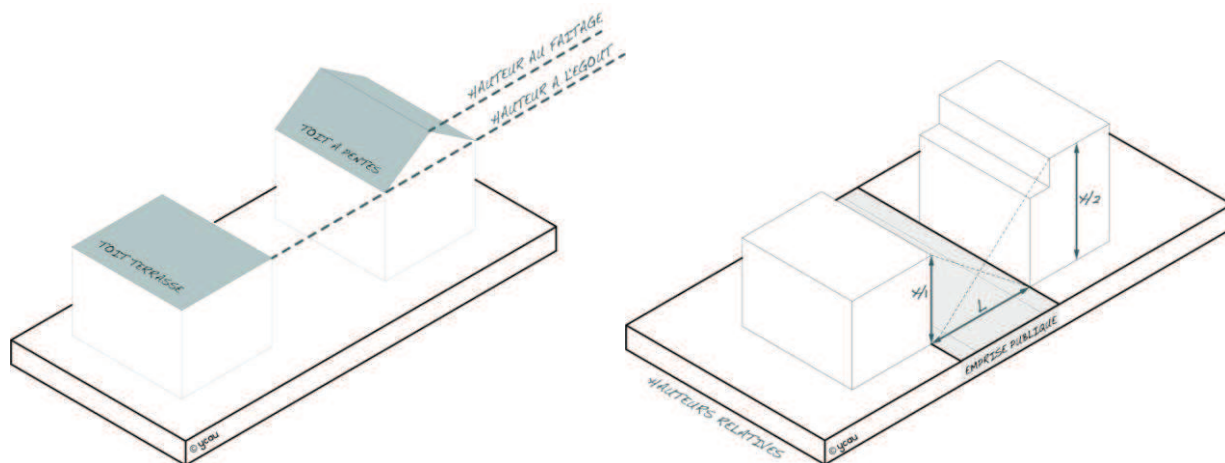
MODE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE



LA NOTION DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

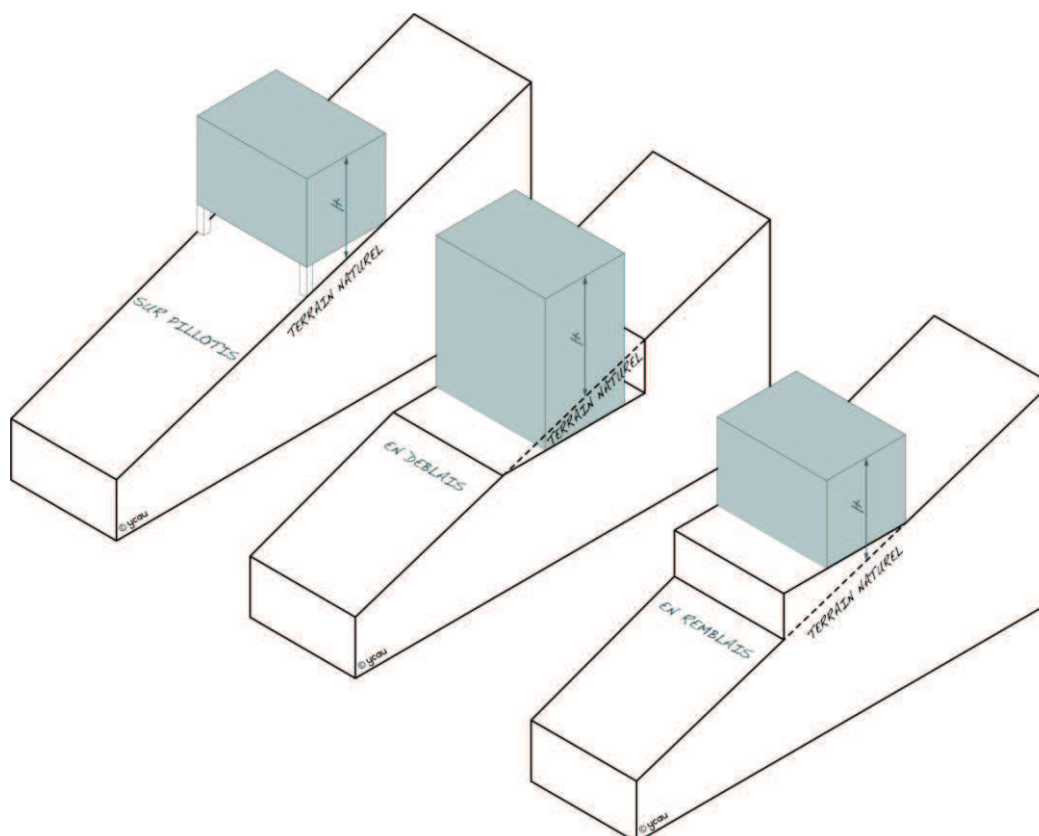
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente (hauteur relative).



La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure du trottoir, lorsqu'elle existe, dans les autres cas à partir du sol naturel existant (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas quinze mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



SURFACE DE PLANCHER DE LA CONSTRUCTION

La surface de plancher de la construction (SPC) constitue la nouvelle assiette du calcul du coefficient du sol (COS) et remplace de droit la surface hors œuvre nette (SHON) et la surface hors œuvre brute (SHOB) depuis l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, traduite à travers les articles L.112-1, R.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La SPC est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.