

07 DEC. 2020

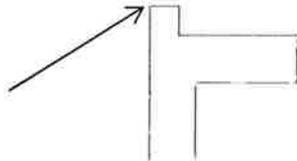
LEXIQUE

*Annexé au règlement de la carte d'urbanisme. Ce lexique est opposable pour
l'interprétation des règles édictées par la carte d'urbanisme*

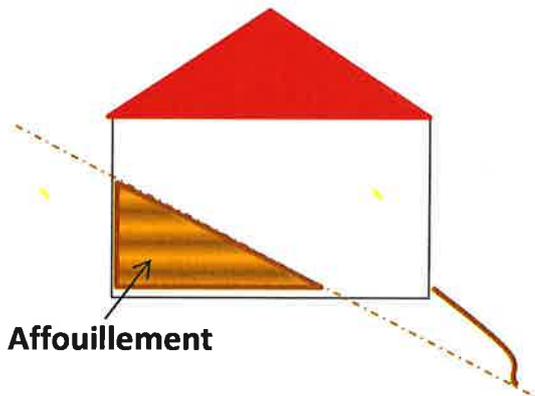
- **Accès** : Endroit par lequel on entre sur une unité foncière soit directement depuis la voie publique soit depuis une voie privée ou servitude de passage.

- **Acrotère** : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture à la périphérie du bâtiment, constituant des rebords, et comportant le relevé d'étanchéité.

Acrotère : le haut de l'acrotère est le point de référence de la hauteur



- **Affouillement** : Action de creusement de terre artificiel.



- **Annexes d'un bâtiment** : Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

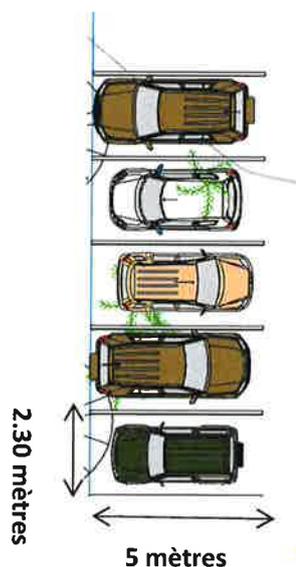
Dans la zone naturelle (N), lorsque les annexes sont autorisées :

- elles doivent être implantées à 10 mètres maximum du bâtiment principal ;

-elles ne peuvent être affectées qu'à l'habitation, aux garages et locaux techniques ou installations de loisirs comme les piscines.

- Aire de stationnement : Espaces permettant de garer les véhicules à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment. Ils doivent être de tailles réglementaires (article 112-14 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction). Les stationnements doivent être organisés de telle façon qu'on puisse avoir accès à chaque place de stationnement sans avoir à déplacer de véhicules.

Ces obligations techniques ne sont pas applicables aux aires de stationnements qui ne desservent qu'un seul logement.



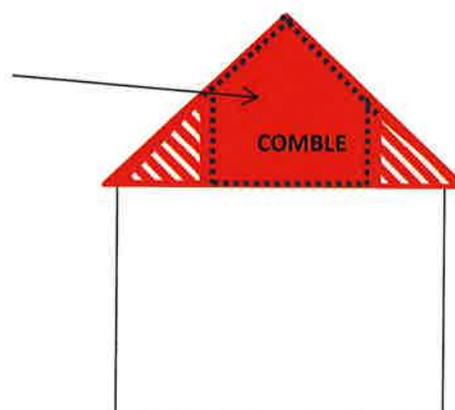
- Bandeau horizontal : Bande saillante horizontale d'une hauteur limitée qui a pour objet de marquer des éléments d'architecture (acrotère, marquage des étages, marquage de la piscine.....)

- Bâtiment : Construction couverte et close, qui peut néanmoins comporter des éléments non clos du type loggias et balcons...

- **Clôture** : Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis de l'espace public ou d'une propriété mitoyenne, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer les propriétés.

- **Combles** : Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. On utilise couramment le terme au pluriel, les combles, pour désigner un tel espace, qu'il soit aménagé ou non.

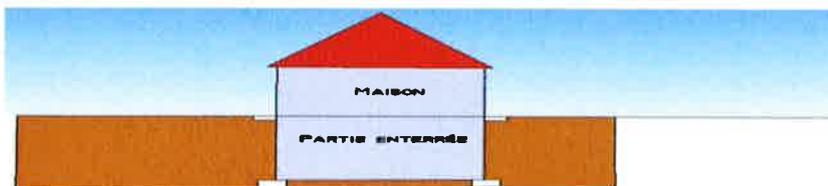
Seule la partie qui est dans les pointillés compte en surface de plancher vu que la hauteur sous plafond est supérieure à 1.80 m



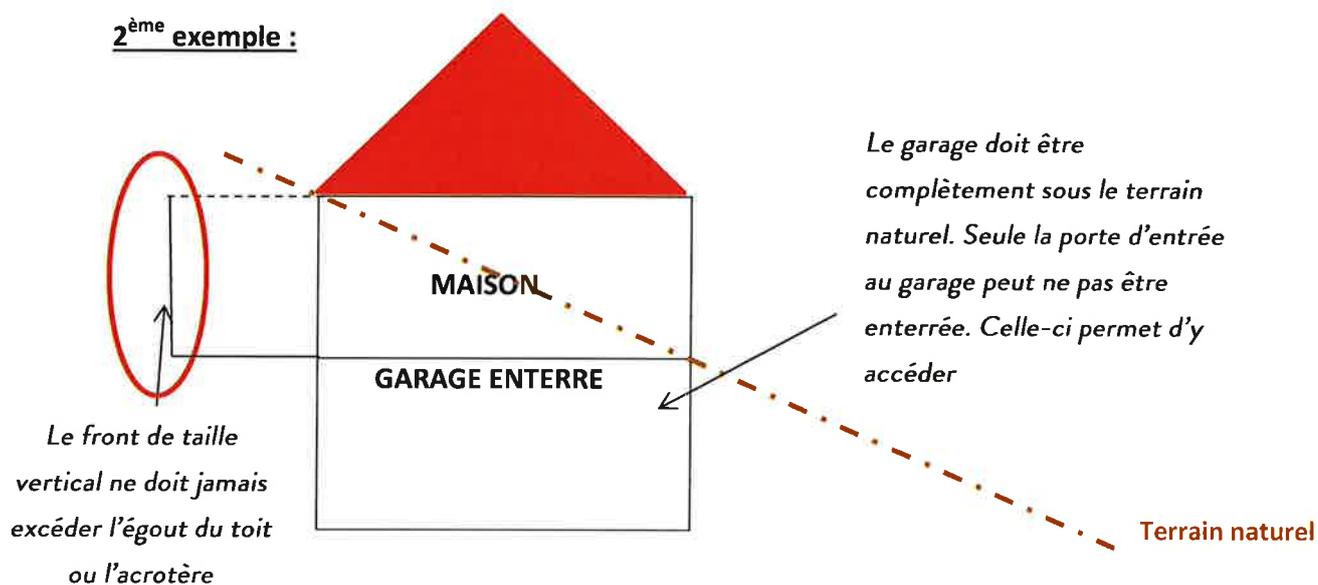
- **Construction** : Ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et produit par l'activité humaine. Les constructions les plus importantes sont soumises soit à déclaration préalable, soit à permis. Toutes les constructions quelle que soit leur importance doivent respecter les règles d'urbanisme.

- **Construction enterrée** : Construction qui se trouve sous la terre avec quatre façades sans ouvertures, sous la seule réserve d'un accès. Dans le cas d'une construction enterrée le terrain peut être reconstitué par un talus imitant la pente naturelle du terrain.

1er exemple :



2^{ème} exemple :



- Changement de destination : Changement de l'affectation d'un bâtiment entre les destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, restauration, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

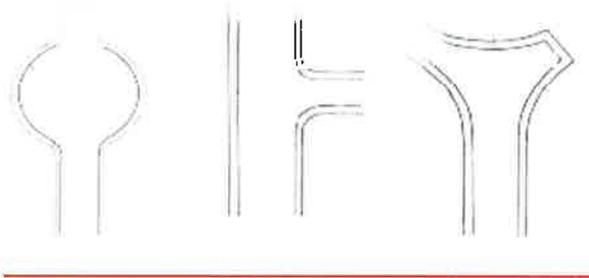
Les changements de destination qui nécessitent des travaux qui ont pour effet de modifier le volume d'un bâtiment, de créer des niveaux supplémentaires ou d'augmenter sa surface de plancher de vingt mètres carrés ou plus, sont soumis à permis de construire.

Les autres changements de destination sont soumis à déclaration préalable.

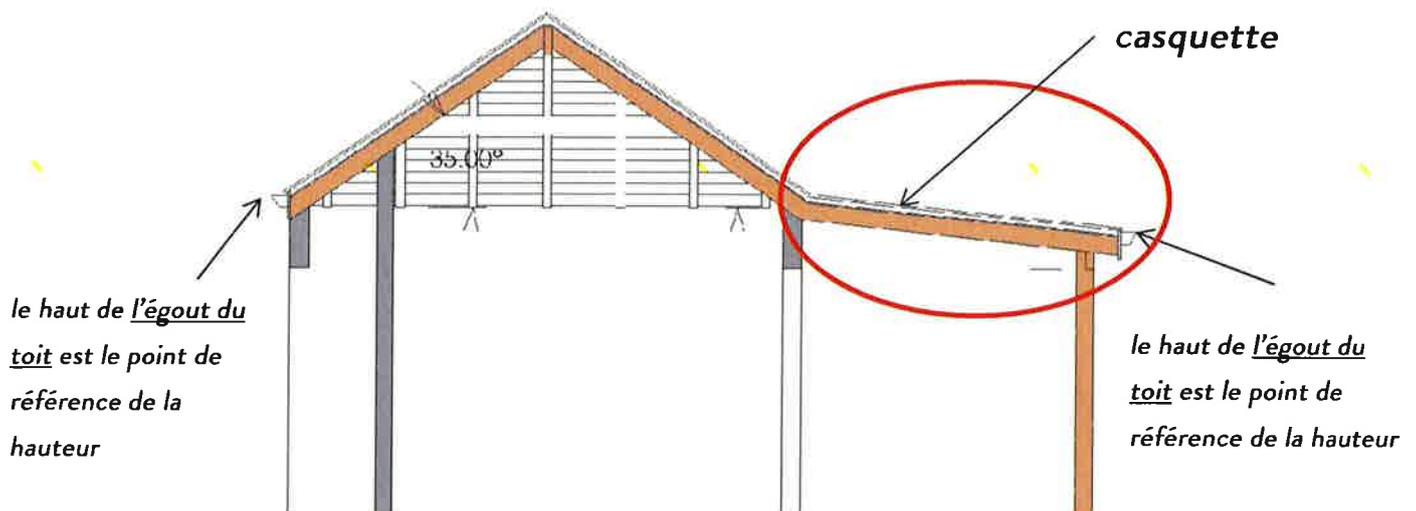
- Décaissement : Action de creuser un terrain ou un sol. Il s'agit d'enlever la couche supérieure d'un terrain (terre ou roche) en vue de le mettre à niveau et de le rendre plus stable.

- **Dispositif de retournement** : Dispositif permettant un retournement des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le règlement impose un tel dispositif pour les voies en impasse de plus de 50 mètres.

Exemples de dispositifs possibles :



- **Egout du toit** : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruisselle les eaux de pluie.



- **Emplacement réservé** : Servitude affectant un terrain en vue de le « réserver » à une destination future d'utilité publique et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination. Les propriétaires disposent d'un droit de délaissement.

- **Emprise au sol** : Surface de la construction calculée à l'extérieur des murs.

- **Enrochement** : Travaux de terrassement par l'installation de rochers lorsqu'il s'agit de maintenir la terre d'un terrain en pente par soutènement afin d'éviter les glissements de terrain, de protéger un terrain de l'érosion ou tout simplement dans un but paysager.

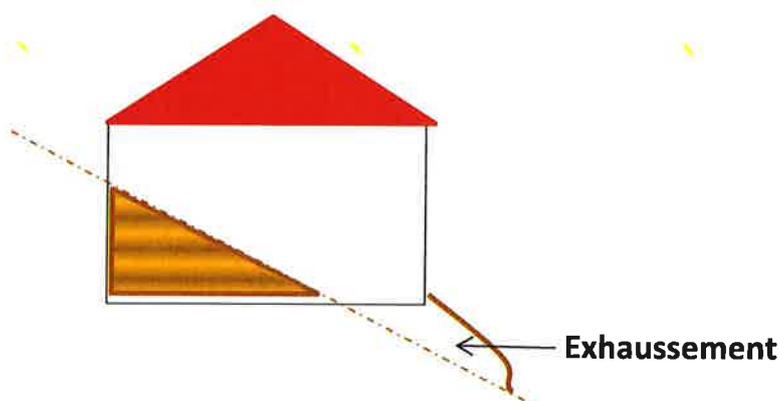
- **Espaces libres** : Tous les espaces qui sont en dehors de l'emprise des bâtiments. Cela inclut également les espaces situés au-dessus des bâtiments enterrés lorsque ceux-ci sont accessibles (toit terrasse accessible de plain-pied, bâtiment couvert par 50 centimètres de terre végétale.....)

- **Espace non imperméabilisé** : Espace non imperméabilisé désigne la partie du terrain où les travaux prévus par le projet n'ont pas pour conséquence de diminuer la capacité d'infiltration d'eau.

Exemple : S'il existe un rocher non perméable, la partie du terrain qui supporte ce rocher est comptabilisé comme espace non imperméabilisé, dans la mesure où les travaux n'ont pas pour conséquence de diminuer les capacités d'infiltration.

- **Espace végétalisé** : Espace vert désigne tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni de pièces d'eau et cheminements).

- **Exhaussement** : Rehaussements ou remblais de terrains.



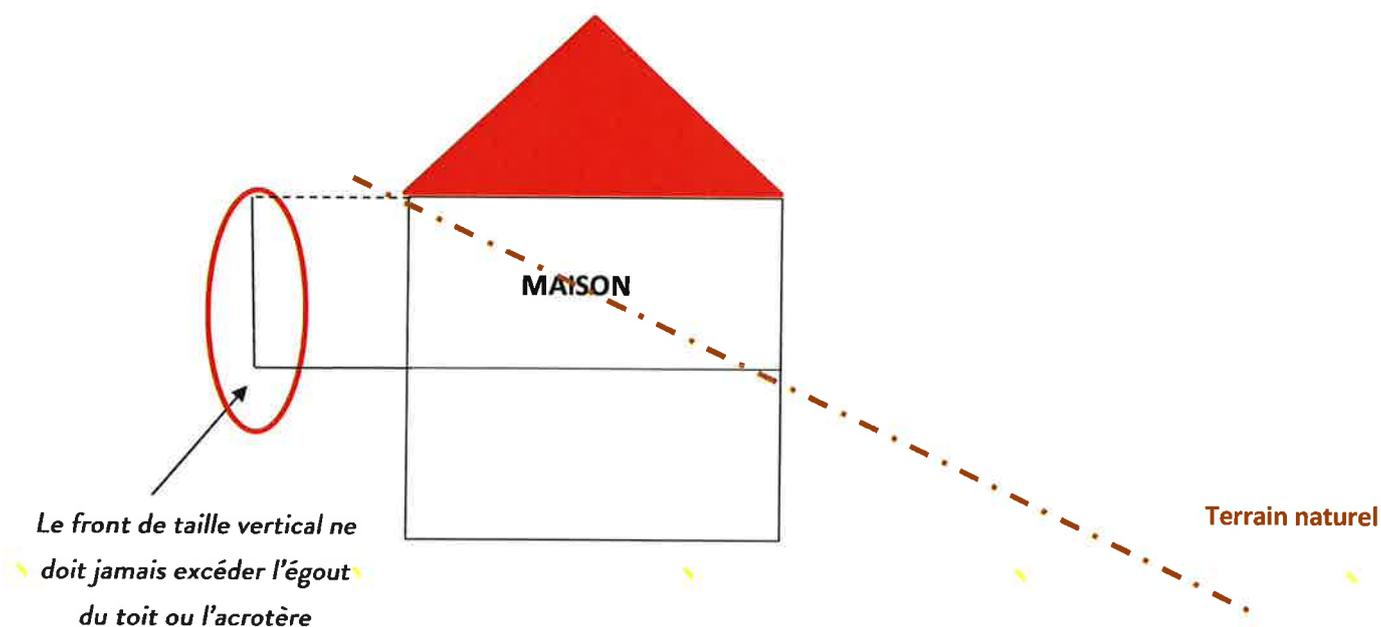
- **Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Dans la zone naturelle N, les extensions sont limitées conformément à l'article N2 du règlement de la carte d'urbanisme.

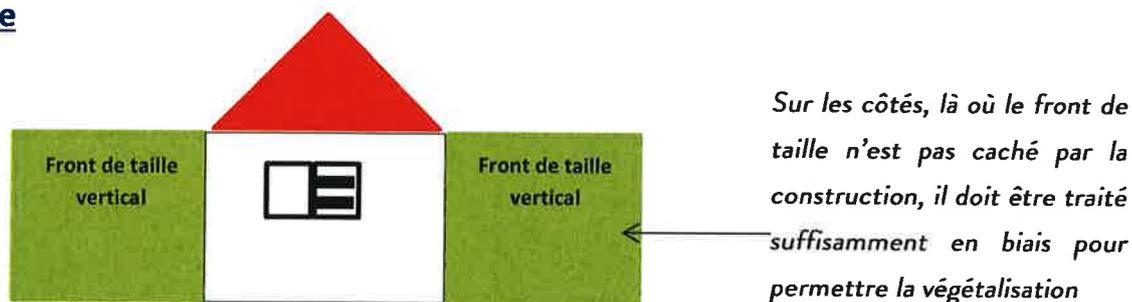
- **Façade** : Ensemble des parois extérieures d'une construction ou d'un bâtiment hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Front de taille** : Face verticale de l'excavation en cas de terrassement.

Vue en coupe



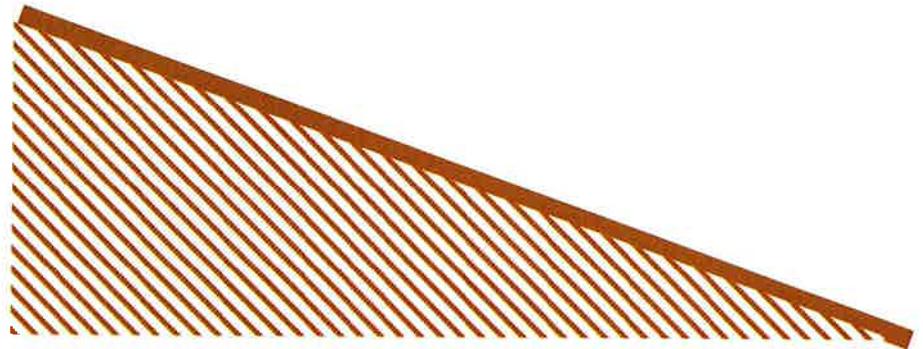
Vue de face



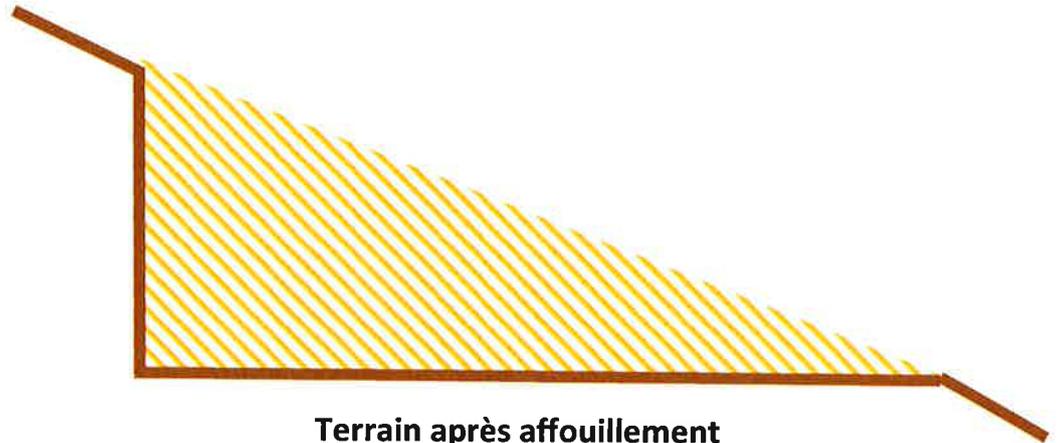
- Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'un bâtiment ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

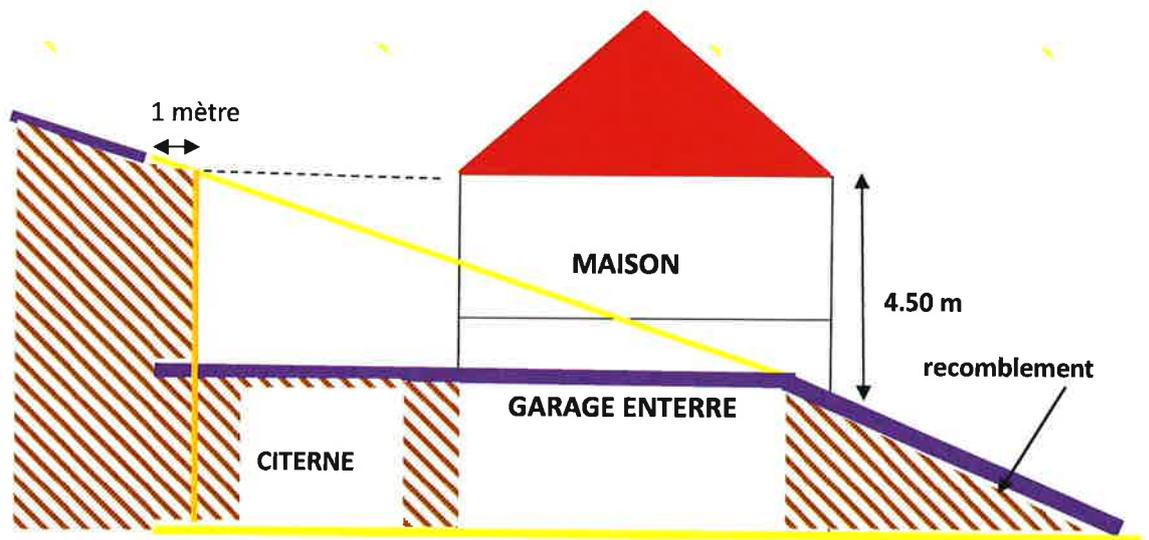
Schéma de principe :



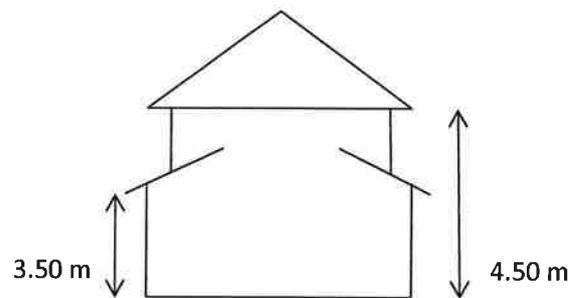
Terrain naturel avant travaux



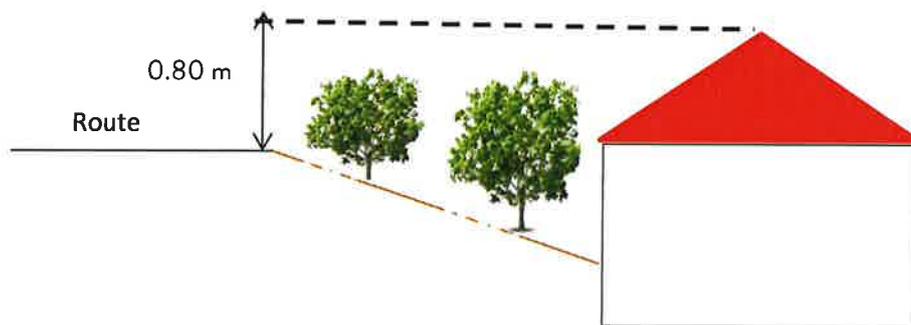
Terrain après affouillement



Exemple étage majoré d'un demi-étage

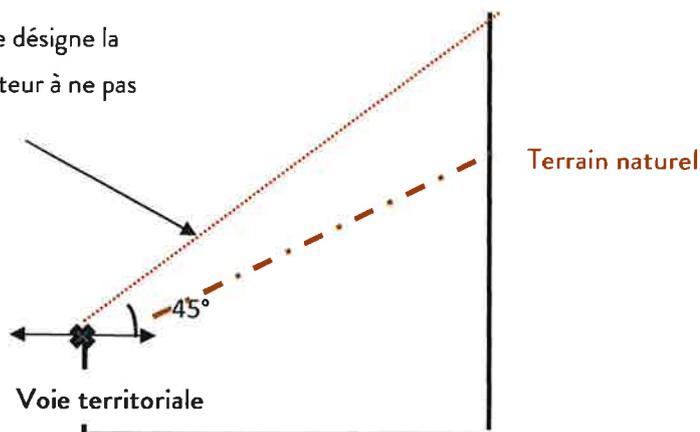


- Règle des points de vue



- Règle de prospect par rapport aux voies territoriales

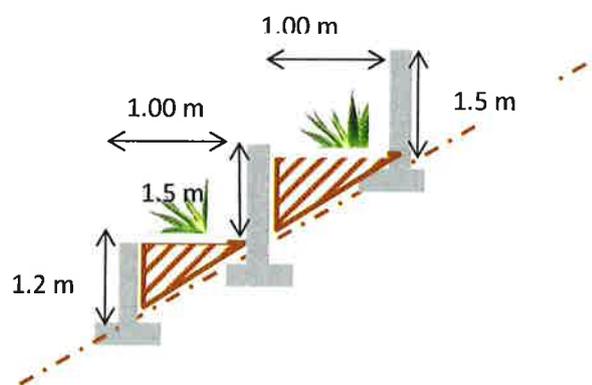
Le trait rouge désigne la limite de hauteur à ne pas dépasser



Lucarnes ou fenêtres de toit : Ouvertures de petites tailles construites dans la toiture permettant d'éclairer et d'aérer les combles

- **Restanques :** Les restanques sont des petits murets permettant d'aménager un terrain très pentu en terrasse. Le règlement prévoit qu'en cas de restanques, les murs ne pourront pas excéder 1.50 mètres et tous les murs à l'exception de celui situé le plus en aval, devront être masqués par la végétation.

Lorsque la restanque la plus basse ne peut pas, matériellement, être végétalisée, sa hauteur ne pourra pas excéder 1,20 mètre.



- **Soubassement :** Partie inférieure, massive, d'une construction, qui surélève celle-ci au niveau du sol.

- **Surface de plancher :** Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Les surfaces situées dans une partie enterrée du bâtiment ne sont pas prises en compte pour le calcul de ces densités, dès lors qu'elles sont affectées au stationnement ou aux locaux techniques et ne sont pas habitables.

- **Talutage :** Couverture d'un mur, d'un front de taille ou d'un terrassement par de la terre végétal pour diminuer la pente et permettre la végétalisation.

- **Terrain naturel** : Le terrain tel qu'il existait à la date de la demande de permis de construire sans tenir compte des travaux d'exhaussement ou d'affouillement réalisé avant le dépôt de cette demande dès lors qu'ils sont sans rapport avec le projet de construction faisant l'objet de la demande de permis .

Toitures :

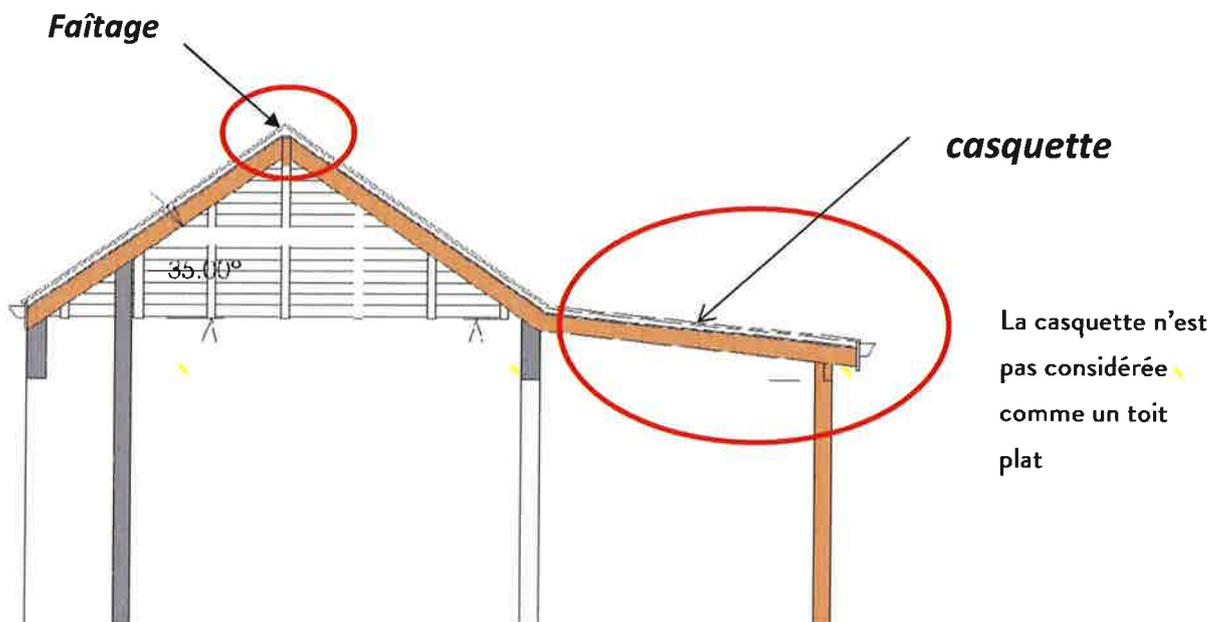
- **Avant toit** : Avant toit est l'ensemble des parties d'un toit en surplomb par rapport au nu de la façade.

L'avant toit peut être créé :

- dans la continuité de la toiture ;
- ou être fixé au-dessus de la porte d'entrée, directement sur le mur porteur.

- **Casquette** : Avant-toits traditionnel à Saint- Barth qui suivent la pente de la toiture principale, avec une pente différente.

- **Faîtage** : Ouvrage permettant de joindre les parties de la toiture à leur sommet et d'assurer la bonne étanchéité et la solidité du toit.



- **Toit terrasse** : Dispositif architectonique technique permettant de réaliser une toiture plate. Cette dernière peut rester inaccessible ou être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Un toit-terrasse peut être traité en jardin (parfois seulement végétalisé) ou il peut être constitué de partie à l'air libre et d'éléments construits, avec un solarium par exemple.

- **Couleur des toitures** :

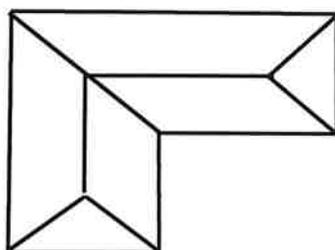
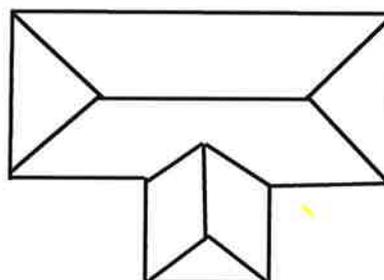
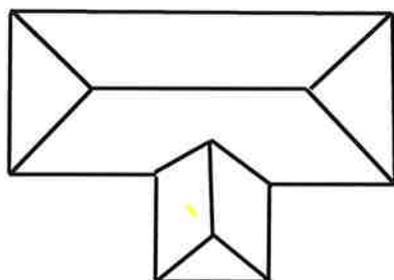
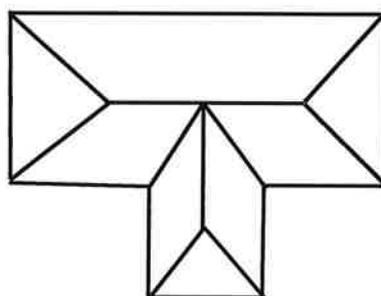
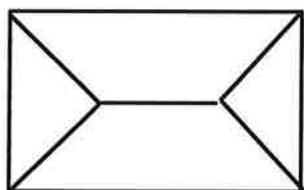
A Gustavia : Les couvertures des toitures doivent être de couleur rouge ou en essentes de bois.

Dans les autres zones, les couleurs des toitures autorisées sont : rouge, vert ou gris foncés, bois ou zinc.

Dans toute l'île, le blanc n'est autorisé que sur la ligne de faitage.

Toiture à 4 pans : schéma de principe

Voici les types de toiture permises



- **Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Exemple :

- Deux parcelles contiguës, dont la première est en pleine propriété alors que la seconde est en indivision, représentent deux unités foncières distinctes.
- Quand un terrain privé est traversé par une voie publique ou un chemin, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment plusieurs unités foncières distinctes.