

# SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.2

## Règlement d'urbanisme

Livre 3 : Lexique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du  
10 octobre 2024

arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,



**UA64.**  
PARIS | BOISSY  
URBANISTES & ASSOCIÉS



**ETEN**  
ENVIRONNEMENT





# SOMMAIRE

<b>A</b> .....	<b>6</b>
ACCÈS AU TERRAIN .....	6
ASSAINISSEMENT .....	6
ACROTÈRE .....	6
AUVENT .....	6
ARBRE DE HAUTE TIGE .....	7
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL .....	7
ALIGNEMENT .....	7
ALIGNEMENT COMMERCIAL .....	7
ANNEXE (CONSTRUCTION).....	7
<b>B</b> .....	<b>8</b>
BÂTIMENT .....	8
BAIE.....	8
BALIVEAU.....	8
BANDE ROULANTE .....	8
BANDE D'ACCÈS.....	8
<b>C</b> .....	<b>9</b>
CIRCULATION DOUCE.....	9
COLLECTE ET TRI DES DÉCHETS .....	9
CLÔTURE .....	9
CLAIRE-VOIE .....	9
<i>CONCEPTION BIOCLIMATIQUE et ÉNERGIE RENOUVELABLE</i> .....	9
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) .....	10
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (CPT) .....	10
COMBLE.....	10
CONSTRUCTION .....	10
CONSTRUCTION DE PREMIER RANG.....	10
CONSTRUCTION DE SECOND RANG .....	10
CONSTRUCTION EXISTANTE .....	10
CONTIGUÏTE.....	11
CORNICHE.....	11
<b>D</b> .....	<b>11</b>
DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE.....	11
DESTINATION et SOUS-DESTINATION .....	11
DÉFRICHEMENT et DÉBOISEMENT .....	12
<b>E</b> .....	<b>12</b>
EAU POTABLE et EAU NON CONVENTIONNELLE .....	12
EAU USÉE.....	12
EAU PLUVIALE .....	12



ÉGOUT DU TOIT.....	12
EMPLACEMENT RÉSERVÉ.....	12
EMPRISE AU SOL .....	12
EMPRISE PUBLIQUE .....	13
ESPACE BOISE CLASSÉ (EBC).....	13
ESPACE LIBRE.....	13
ESPACE DE PLEINE TERRE (EPT).....	13
ESPACE PARTAGÉ .....	13
ESPACE VÉGÉTALISÉ / ESPACES VERTS .....	13
ESPACE VERT A PROTÉGER (EVP).....	14
ESPACE DE DESSERTE INTERNE AU TERRAIN.....	14
EXTENSION.....	14
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC.....	15
<b>F.....</b>	<b>15</b>
FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION .....	15
FAÇADE D'UN TERRAIN.....	15
FAÎTAGE .....	15
FOISSONNEMENT.....	15
FOSSE.....	15
<b>H.....</b>	<b>16</b>
HAIE .....	16
HAUTEUR DE CONSTRUCTION .....	16
HOUPPIER .....	16
<b>I.....</b>	<b>16</b>
INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE).....	16
<b>L.....</b>	<b>16</b>
LIMITE SÉPARATIVE .....	16
LIMITE DE FOND.....	16
LIMITE LATÉRALE.....	17
<b>M.....</b>	<b>17</b>
MARGE DE REcul.....	17
MENUISERIE .....	17
MODÉNATURE .....	17
MUR BAHUT.....	17
MUTUALISATION .....	17
<b>N.....</b>	<b>17</b>
NIVEAU D'UNE CONSTRUCTION .....	17
<b>O.....</b>	<b>18</b>
OMBRIÈRE DE PARKING .....	18
<b>P.....</b>	<b>18</b>
PAN DE TOITURE .....	18
PATRIMOINE BÂTI .....	18
PIGNON .....	18
PLACE DE JOUR.....	18





<b>R</b> .....	<b>18</b>
RECU DES CONSTRUCTIONS.....	18
RÉSEAU D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE et RÉSEAU DE COMMUNICATION .....	19
RETRAIT DES CONSTRUCTIONS.....	19
RÉHABILITATION .....	19
RÉNOVATION .....	19
REZ-DE-CHAUSSÉE .....	19
RUINE.....	19
<b>S</b> .....	<b>20</b>
SAILLIE .....	20
SOUS-SOL.....	20
STATIONNEMENT .....	20
SURFACE IMPERMÉABILISÉE.....	21
SURFACE PERMÉABLE .....	21
SURFACE DE PLANCHER (SDP).....	21
<b>T</b> .....	<b>22</b>
TERRAIN NATUREL (TN) .....	22
TERRAIN D'ASSIETTE .....	22
TOIT TERRASSE ou TOITURE-TERRASSE.....	22
<b>U V</b> .....	<b>22</b>
UNITÉ FONCIÈRE .....	22
VOIE DE DESSERTE .....	23







## A

### ACCÈS AU TERRAIN

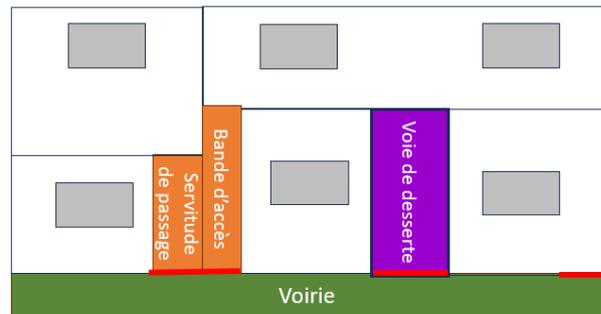
Constitue un accès, un passage non ouvert à la circulation publique, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière du projet depuis la voie de desserte.

L'accès correspond :

- soit à un linéaire de façade du terrain (matérialisée par un portail) ou de construction (porte de garage par exemple) ;
- soit à l'espace de circulation privé (bande d'accès ou emprise sur fond voisin grevée par une servitude de passage par exemple).

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

- L'accès détermine le passage entre la voirie et le terrain desservi.
- La voie de desserte est une bande de terrain permettant l'accès à un ou plusieurs terrains en second rang, non desservi(s) par une emprise publique ou voie. Elle est toujours extérieure aux terrains.
- La bande d'accès est une bande de terrain permettant l'accès à un ou plusieurs terrains en second rang, non desservi par une emprise ou une voie. Elle est toujours intérieure aux terrains. Elle peut s'accompagner d'une servitude de passage.



Accès sur voirie : ———

### ASSAINISSEMENT

Désigne l'ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement « collectif » pour les zones raccordées au réseau d'égout et équipées d'une station d'épuration traitant les rejets urbains. L'assainissement est dit « non-collectif » ou « autonome » dans les zones non-raccordées au tout-à-l'égout.

### ACROTÈRE

Parties de socles placées aux extrémités ou au sommet d'un fronton pour servir de support à des ornements ou cheminées.

### AUVENT

Petite toiture en surplomb en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, soutenue ou non par des poteaux.

S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.



## **ARBRE DE HAUTE TIGE**

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 2,5 m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. Ils seront notamment choisis parmi la liste recommandée.

## **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL**

Sont considérés comme des affouillements et des exhaussements du sol tous mouvements de terrain qui en modifient son profil, qu'ils soient liés ou non à des travaux autorisés.

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

## **ALIGNEMENT**

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle entre le domaine public et le domaine privé.

L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement ou de création de voie prévu, matérialisé sur le plan de zonage ou sur les plans de référence des opérations d'aménagement.

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que les balcons, corniches et autres modénatures pourront être implantés en saillie.

## **ALIGNEMENT COMMERCIAL**

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique, portée sur le plan de zonage, identifie, le long des voies identifiées, les linéaires de façade sur lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Elle a pour effet d'imposer en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes, le maintien des activités commerciales existantes et de réduire les changements d'affectations possibles : seul l'étage pouvant avoir pour objet la création de logements.

Les seules affectations autorisées en rez-de-chaussée sont le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## **ANNEXE (CONSTRUCTION)**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.



Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale.

Lorsque la construction principale est destinée à l'habitation, sont considérés comme annexes les garages, carports, pergolas, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, piscines, abris de jardin, ateliers non professionnels, celliers, etc. Dans ce cas, une annexe ne pourra, en aucun cas, être affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle.

---

## B

---

### **BÂTIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **BAIE**

Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (porte, portail), éclairer et créer une vue vers l'extérieur (fenêtre, jour).

### **BALIVEAU**

Un baliveau est un jeune arbre jugé assez droit et vigoureux pour devenir un arbre de haute-tige.

### **BANDE ROULANTE**

La bande roulante, appelée aussi largeur roulable, correspond à la largeur de la chaussée et à toutes les surlargeurs éventuelles qui la bordent, telles que les bandes dérasées, appelées aussi accotements stabilisés, bandes d'arrêt, etc. Elle est limitée sur les ouvrages par des bordures en saillie, des glissières de sécurité, ou le terrain naturel.

### **BANDE D'ACCÈS**

C'est une bande de terrain permettant l'accès à un ou plusieurs terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.



---

## C

---

### **CIRCULATION DOUCE**

Type de voie permettant de redéfinir le partage de la chaussée entre les différents usagers de la route, en privilégiant la circulation des cyclistes et des piétons grâce à un marquage au sol ou des aménagements spécifiques.

### **COLLECTE ET TRI DES DÉCHETS**

La collecte des déchets est assurée :

- en porte-à-porte lorsque la voie de desserte dispose des caractéristiques nécessaires aux systèmes d'élimination des déchets (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement, adaptés aux véhicules de collecte).
- en apport volontaire, ce dispositif de collecte est mis librement à la disposition des usagers, notamment à ceux ne pouvant disposer de bacs de tri ou pour lesquels la collecte en porte-à-porte s'avère inappropriée.

A défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques précitées.

### **CLÔTURE**

Au sens propre, la clôture est tout obstacle naturel ou du fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

Peut être considéré comme une clôture tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture (arrêts du Conseil d'État des 21 juillet 2009 et 26 mai 2014).

Le régime d'autorisation des clôtures au titre du Code de l'urbanisme n'est pas fixé en fonction des procédés ou des matériaux utilisés. Le Code de l'urbanisme n'opère pas en effet de distinction selon les types de clôture, dès lors qu'elle a pour fonction de fermer l'accès à un terrain ou d'introduire un obstacle à la circulation (réponse ministérielle publiée au journal officiel de l'assemblée nationale le 17 juin 2014 – question n° 46572).

### **CLAIRE-VOIE**

Élément d'une construction ou d'une clôture qui laisse passer le jour (balustrade, claustra, clôture ajourée).

### **CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET ÉNERGIE RENOUVELABLE**

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.



Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (pièces de vie orientées au Sud afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux ...).

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie de l'unité foncière. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

### **COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (CPT)**

Il exprime la surface minimale du projet à aménager en pleine terre. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions et aménagements. Il permet d'assurer la qualité environnementale d'un projet en prenant en compte les fonctions naturelles du sol.

### **COMBLE**

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

### **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

### **CONSTRUCTION DE PREMIER RANG**

Les constructions de premier rang, par rapport à la limite de voie, sont celles qui sont implantées :

- soit sur cette limite.
- soit en recul par rapport à cette limite, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elle et la limite de voie.

### **CONSTRUCTION DE SECOND RANG**

Les constructions de second rang sont celles qui sont implantées à l'arrière d'une construction de premier rang située sur le même terrain, et qui ne lui sont pas contiguës.

### **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.



Ainsi une construction, édiflée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une construction existante à la date d'approbation du PLU est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLU.

### **CONTIGUÏTE**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un mur, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

### **CORNICHE**

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

---

## **D**

---

### **DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE**

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués. Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses, voire complémentaires, telles que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Lorsque cela est possible, la défense incendie peut être assurée par le réseau d'eau potable si sa capacité le permet.

### **DESTINATION et SOUS-DESTINATION**

Les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme définissent les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU. L'arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des sous-destinations.

La destination d'un bâtiment est l'utilisation qui en est faite ex : habitation, commerce, etc.

Il y a changement de destination au sens du Code de l'urbanisme lorsqu'une construction existante est affectée à une nouvelle destination différente de celle initialement prévue, peu importe que ce changement soit ou non de nature à avoir une incidence sur les règles d'urbanisme applicables. Ces destinations sont précisément définies aux articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme.

Le détail des destinations et sous-destinations des constructions figure dans le tableau (cf. dispositions générales Destination des constructions) (modifié par Arrêté ministériel du 22 mars 2023)



## **DÉFRICHEMENT et DÉBOISEMENT**

Constituent des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Le déboisement lui désigne la coupe ou l'abattage de tous les arbres dans le cadre d'une exploitation forestière.

---

## **E**

---

### **EAU POTABLE et EAU NON CONVENTIONNELLE**

L'eau potable est une eau que l'on peut boire ou utiliser à des fins domestiques et industrielles sans risque pour la santé.

Toute autre eau est une eau non conventionnelle.

### **EAU USÉE**

Les eaux usées désignent les eaux qui ont été souillées par l'usage qui en a été fait. Celles qui proviennent des habitations - les eaux usées domestiques - se composent des eaux vannes (issues des toilettes) et des eaux grises ou ménagères (qui proviennent des lavabos, douches, cuisines, lave-linges, etc.). Les eaux usées qui proviennent des installations industrielles ou agricoles sont plutôt qualifiées d'effluents industriels ou agricoles.

### **EAU PLUVIALE**

Les eaux pluviales concernent tout type de précipitations (pluie, neige, grêle) intercepté par une surface artificielle (toiture, routes...) ou naturelle (arbre, sol...). Elles comprennent les eaux de toitures et les eaux de ruissellement.

### **ÉGOUT DU TOIT**

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

### **EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à 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.



## **EMPRISE PUBLIQUE**

Espace occupé par (ou réservé pour) une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, deux roues et voitures, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

## **ESPACE BOISE CLASSÉ (EBC)**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés classés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC reportés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine, agricole ou naturelle.

Le classement 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.

Les EBC peuvent néanmoins faire l'objet de demandes de coupes et abattages d'arbres en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme sous réserve de demande préalable acceptée.

## **ESPACE LIBRE**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux.

## **ESPACE DE PLEINE TERRE (EPT)**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## **ESPACE PARTAGÉ**

Il s'agit d'un espace de voirie dans lequel des aménagements permettent d'apaiser la circulation des différents modes de déplacement, en améliorent la sécurité, mais aussi la qualité de vie des usagers.

## **ESPACE VÉGÉTALISÉ / ESPACES VERTS**

Surface de terrain non occupé par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir des ouvrages (ex : réseaux).



## ESPACE VERT A PROTÉGER (EVP)

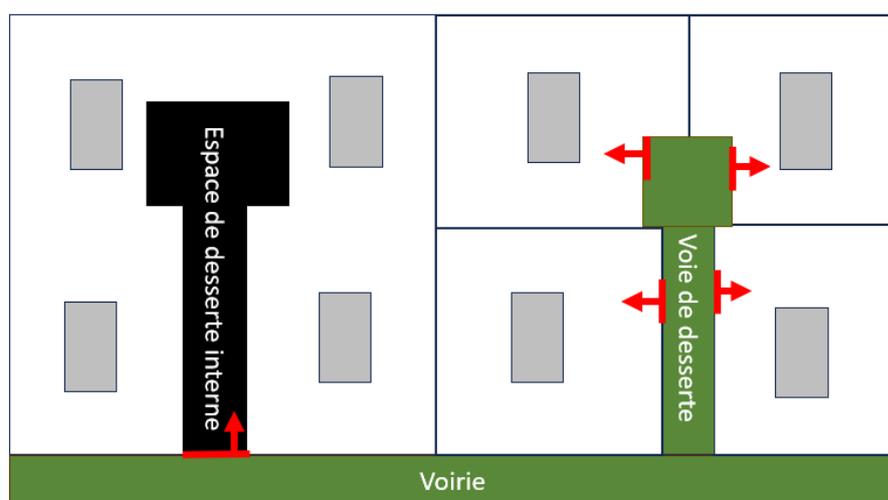
Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

## ESPACE DE DESSERTE INTERNE AU TERRAIN

L'espace de desserte interne à un terrain est un espace aménagé pour accéder aux constructions, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain objet de la demande, ayant pour tenant l'accès du terrain sur la voie qui le dessert et pour aboutissant les constructions, travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la voie extérieure aux lots ou aux terrains issus de la division constitue une voie de desserte.

### Espace de desserte interne au terrain



Accès sur voirie : ———→

Accès au terrain : →

## EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également



constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

### **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC**

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public ou qui remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, centre culturel, cabinet médical, etc.

---

## **F**

---

### **FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION**

La façade est la face verticale d'une construction située au-dessus du niveau du sol existant après travaux, quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures.

La partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structures, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Les façades latérales sont généralement dites « pignon » (façade triangulaire).

### **FAÇADE D'UN TERRAIN**

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

### **FAÎTAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). On parle de faîte en cas de toit à une seule pente.

### **FOISONNEMENT**

Le foisonnement est une opération qui prévoit le partage de places de stationnement par plusieurs utilisateurs selon leurs besoins de stationner différenciés au cours de la journée, par exemple un commerçant durant la journée et un habitant en soirée et la nuit. Le foisonnement ne peut être effectif que pour des opérations mixtes, c'est-à-dire celles qui comprennent plusieurs destinations ou sous-destinations. La réduction des normes de stationnement doit être justifiée dans la notice de présentation du permis.

### **FOSSE**

Excavation creusée pour recevoir ou évacuer de l'eau.



---

## H

---

### **HAIE**

Conception paysagère de plantation d'arbres et/ou arbustes en une ou plusieurs lignes.

### **HAUTEUR DE CONSTRUCTION**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, 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 naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

### **HOUPIER**

Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût ou tronc.

---

## I

---

### **INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre Ier du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

---

## L

---

### **LIMITE SÉPARATIVE**

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

### **LIMITE DE FOND**

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation ou les servitudes de passage.



## **LIMITE LATÉRALE**

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

---

# M

---

## **MARGE DE REcul**

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement (ne sont pas comptabilisés les chemins d'accès piétons ou automobile...). Cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

## **MENUISERIE**

Ouvrage de second œuvre participant au clos tout en permettant une fonction de passage au travers d'une façade. Elles représentent les zones d'ouverture dans la maçonnerie (ex : porte, fenêtre, porte-fenêtre, velux, porte de garage). Elle peut être en bois, PVC ou aluminium.

## **MODÉNATURE**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

## **MUR BAHUT**

Le mur-bahut encore appelé mur bas ou mur de clôture est un mur dont le principal rôle est de servir de support à une grille de clôture, à une balustrade ou à des arcades.

## **MUTUALISATION**

Lorsqu'une opération comprend plusieurs constructions, il pourra être réalisé un seul parking commun en mutualisant la réalisation des espaces de stationnement.

---

# N

---

## **NIVEAU D'UNE CONSTRUCTION**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Un niveau couvre la totalité de la superficie du logement : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie, est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue donc pas un niveau.

Il résulte de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation que ne constituent pas un niveau les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.



---

## O

---

### **OMBRIÈRE DE PARKING**

Une ombrière de parking est une structure conçue pour fournir de l'ombre tout en produisant de l'énergie solaire recouvrant tout ou partie d'une aire de stationnement. Elle est constituée d'une surface horizontale, oblique, de deux pans, ou en dôme formant toiture sur supports, recouverte de panneaux photovoltaïques.

Elle est considérée comme une construction.

---

## P

---

### **PAN DE TOITURE**

Surface plane de toiture.

### **PATRIMOINE BÂTI**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

### **PIGNON**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

### **PLACE DE JOUR**

Place située sur la propriété (domaine privé), elle n'est pas close et accessible directement depuis l'espace collectif ou public.

---

## R

---

### **RECU DES CONSTRUCTIONS**

Le recul est la distance séparant une construction du domaine public. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



## RÉSEAU D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE et RÉSEAU DE COMMUNICATION

Le réseau de transport et de distribution achemine l'énergie (électricité, gaz, etc.) depuis les installations de production jusqu'aux sites de consommation.

Un réseau de communication peut être défini comme l'ensemble des ressources matériels et logiciels liées à la transmission et l'échange d'information entre différentes entités.

## RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade considérée (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

## RÉHABILITATION

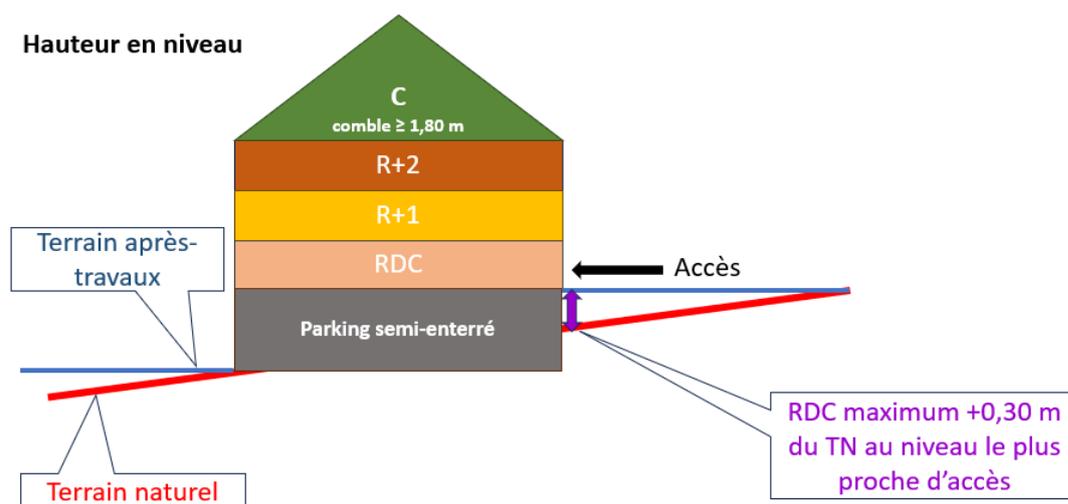
La réhabilitation d'une construction consiste à la remise aux normes du bâtiment existant.

## RÉNOVATION

La rénovation d'une construction consiste en à la restructuration, la reconstruction dans les volumes existants.

## REZ-DE-CHAUSSÉE

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la côte altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 0,30 mètres, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, côte prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).



## RUINE

Est considéré comme une ruine tout ou partie d'un bâtiment désaffecté dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sans toiture, ni surfaces de plancher.



---

## S

---

### **SAILLIE**

Partie qui dépasse le plan vertical de la façade et qui se situe en surplomb de l'alignement.

### **SOUS-SOL**

Partie d'une construction aménagée au-dessous du rez-de-chaussée, pouvant être enterrée partiellement ou totalement, utilisable pour des locaux divers (cave, buanderie par ex.).

### **STATIONNEMENT**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dès lors que la destination ou sous-destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables aux « constructions ayant une autre destination ou sous-destination ».

#### *PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DES GARES*

Les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau sont différentes selon que le terrain, en tout ou partie, sur lequel est implanté la construction est situé ou non dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

Certains espaces situés dans un rayon de 500 m autour d'une gare mais qui ne sont pas reliés directement à elle par une voie d'accès sont exclus du périmètre. Les normes de stationnement prévues dans les périmètres de 500 m autour d'une gare ne leur sont pas applicables.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 m, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre, peu importe que la partie du terrain concernée soit minoritaire.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser dépend de la nature de l'opération envisagée.

Le nombre de places de l'opération doit garantir qu'aucun véhicule d'utilisateur du bâtiment ne stationne sur la voie publique.

#### *DIMENSIONS MINIMALES INDICATIVES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

Place de stationnement automobile :



	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
<b>Longueur :</b>	5,00 m	5,50 m	5,00 m
<b>Largeur :</b>	2,50 m	2,50 m	2,50 m
<b>Dégagement :</b>	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Place de stationnement des deux-roues motorisées

<b>Largeur standard :</b>	1,25 m
<b>Longueur minimale :</b>	2,30 m

### **SURFACE IMPERMÉABILISÉE**

Est considérée comme surface imperméabilisée toute zone autre que les espaces verts aménagés et les espaces laissés en pleine terre où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant et leur percolation très limitée. Il s'agit des surfaces recouvertes d'un matériau imperméable comme le béton ou le bitume (route, parking, entrée de garage, aire de stockage, terrasse, etc.). Les eaux de pluies ne pénétrant pas dans le sol, celles-ci ruissellent et devront être soit traitées ailleurs sur la parcelle, soit être stockées et redirigées vers un réseau.

### **SURFACE PERMÉABLE**

Les surfaces perméables ont la capacité d'infiltrer l'eau en surface. Elles peuvent aussi la stocker dans leur structure avant de la redistribuer progressivement vers la nappe ou vers des exutoires dédiés. Elles sont constituées d'une grande diversité de matériaux qui leur permet de s'adapter à différentes conditions d'implantation et différents usages, notamment le rôle de support pour la voirie (véhicules, piétons, cycles et personnes à mobilité réduite) ou le stationnement.

Une surface perméable n'est pas nécessairement un espace de pleine terre.

### **SURFACE DE PLANCHER (SDP)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, 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 mètre ;
- 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.

---

## T

---

### **TERRAIN NATUREL (TN)**

Est considéré comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptation liés à une autorisation d'urbanisme, même si la topographie du terrain a été modifiée avant cette date à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

### **TERRAIN D'ASSIETTE**

La ou les parcelles sur lesquelles est ou sera édifiée une construction.

### **TOIT TERRASSE ou TOITURE-TERRASSE**

Il s'agit d'un dispositif architectonique à pente faible (inférieure à 3%) qui satisfait les fonctions de couverture à un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traitée en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

On distingue deux types de toitures-terrasses :

#### *TOITURE-TERRASSE JARDIN*

C'est la forme classique des toitures vertes. Ses caractéristiques sont les suivantes : fortes épaisseurs, fortes charges, entretien important. La végétation de type horticole, peut-être diversifiée et de grande hauteur.

#### *TOITURE-TERRASSE VÉGÉTALISÉE*

Il s'agit de terrasses (pente inférieure à 3%) ou toitures (pente supérieure ou égale à 3%) recevant un système de végétalisation légère demandant un faible entretien.

---

## U V

---

### **UNITÉ FONCIÈRE**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



## **VOIE DE DESSERTE**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.