

5.2

Lexique

Introduction

Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, regroupant les villes de : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévis, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.

Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- zone fermée à l'urbanisation (2AU) ;
- zones naturelles (N) ;
- zones agricoles (A).

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés ;
- aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- à la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- aux secteurs de projets ;
- à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- à la nature en ville.

Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « thématiques », ou « sectorielles ».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets doivent alors à la fois être compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

Articulation du règlement avec les plans masses

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de Plan masse dont les périmètres sont identifiés sur les plans de zonages.

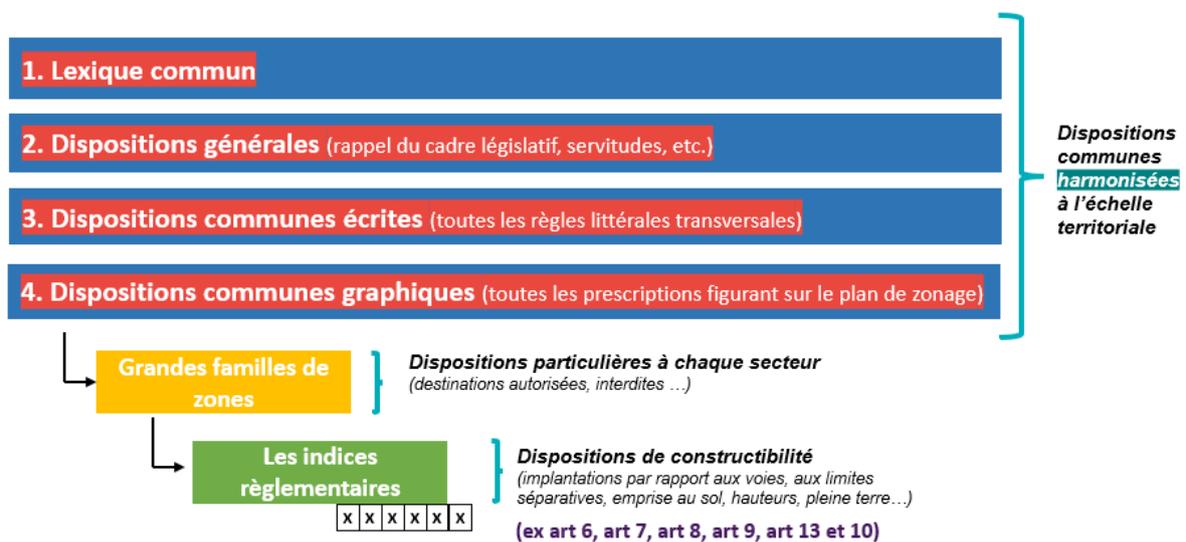
Articulation du règlement avec les zones UP

Les zones UP encadrent des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent aux zones UP. Tout projet doit par ailleurs être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Organisation et contenu du présent règlement

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse règlementaire à même de conserver les particularismes locaux.



Le lexique

Le lexique vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul. Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

Les dispositions générales et communes (écrites et graphiques)

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi.

Les dispositions communes sont des dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi. Elles sont à la fois écrites, et graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage). Elles abordent les questions transversales liées à la prise en compte des risques, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la protection du patrimoine bâti et paysager et à l'aspect extérieur des constructions. Par soucis de préserver l'identité de chaque commune, ce dernier point est traité à l'échelle de chaque ville dans le règlement.

Les destinations et sous-destinations

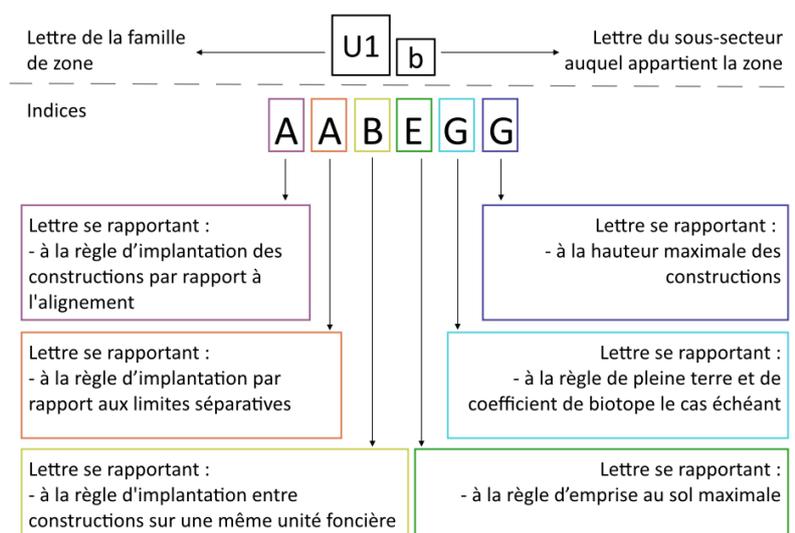
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites y sont listées par grandes familles de zone.

Les fiches indices

Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) et naturelles. Elles se déclinent pour chaque zone en 6 règles :

- Implantation par rapport à l'alignement
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation entre constructions sur une même unité foncière
- Emprise au sol maximale des constructions
- Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé
- Hauteur maximale des constructions

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du règlement graphique (*Ces dispositions priment sur les dispositions écrites*) :

- Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant le plan de zonage faisant figurer les indices ; se référer ensuite au 4.3 Destinations et sous-destinations ainsi qu'au 4.4 fiches indices pour identifier les dispositions écrites qui s'appliquent.
- Consultation des plans de zonage pour identifier si le terrain est concerné par une disposition graphique. Si c'est le cas, se référer à la partie « Dispositions communes graphiques » qui précise les dispositions qui s'imposent.
- Identification de l'éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.
- Identification de l'éventuel périmètre d'un secteur de plan masse. Si besoin, consultation des 5.3 plans masses du document graphique
- Identification d'un secteur de mixité sociale ou de taille minimale de logements en consultant le 5.2 plan de mixité

- Identification des normes de places de stationnement en consultant les 5.4 plans de stationnement

Application des dispositions du règlement écrit :

- Les dispositions communes (Partie 4.1 du règlement)
- Le lexique du PLUi qui précise les définitions et les modes de calcul pour l'application des règles (Partie 4.2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée, fiches indices (Parties 4.4 du règlement).

Application des orientations des OAP (ces orientations s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité).

- Consultation des OAP « thématiques »

Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :

- Consultation des orientations de l'OAP sectorielle (locales ou intercommunales) concernée.

Cas particulier des zones de projet (UP) :

Au sein des zones UP, des dispositions particulières peuvent s'appliquer. Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent néanmoins aux zones UP.

Préambule

Le présent document vise à proposer un lexique commun auquel se réfèrent les dispositifs réglementaires du futur PLUi.

Le lexique vise à expliciter les termes du dispositif réglementaire liés directement à l'application des règles **au sens du PLUi**, afin **d'en faciliter la compréhension et l'instruction**.

Il s'appuie notamment sur les définitions du **lexique national de l'urbanisme** qu'il précise.

Table des matières

Préambule	6
Table des matières	7
Abri léger	10
Accès	10
Acrotère.....	11
Affouillement.....	11
Alignement	11
Amélioration des constructions existantes	12
Annexe.....	12
Arbre	12
Attique.....	13
Baie / baie constituant des vues / baie ne constituant pas des vues	13
Bâtiment.....	14
Balcon.....	14
Bande constructible	14
Caravane.....	15
Chemin d'accès.....	15
Clôtures	15
Comble	15
Construction	15
Construction annexe	15
Construction existante	16
Cour commune.....	16
Destination des constructions	16
Égout du toit.....	19
Emprise publique	19
Emprise au sol	19
Emplacement réservé	20
Espaces libres	20
Espace perméable et éco-aménagé	20
Espace vert de pleine terre	21
Exhaussement de sol	22
Extension	22
Façade	22
Faîtage	23
Festonnage	23
Front bâti.....	23

Gabarit.....	23
Gabarit-enveloppe.....	23
Jour de souffrance.....	23
Hauteur.....	24
Héberge.....	25
Implantation.....	25
Immeuble collectif.....	25
Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	25
Largeur de l'unité foncière.....	25
Limites séparatives.....	26
Linéaire de façade.....	26
Logement social.....	27
Lotissement.....	27
Lucarnes.....	27
Mansart.....	27
Modénature.....	27
Mur aveugle.....	27
Niveau NGF (ou côte NGF).....	27
Oriel.....	27
Ouvertures / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue.....	28
Pan coupé.....	28
Parcelle.....	29
Pare-vue (brise-vue).....	29
Pignon.....	29
Piscine.....	29
Place de stationnement commandée.....	29
Reconstruction à l'identique.....	Erreur ! Signet non défini.
Réhabilitation.....	30
Réseau divers.....	30
Résidence mobile de loisirs (mobil-homes).....	30
Restauration (travaux de restauration).....	30
Retrait.....	30
Rez-de-chaussée.....	31
Ruine.....	31
Saillie.....	31
Serre.....	31
Servitude de passage.....	32
Servitude d'utilité publique (SUP).....	32

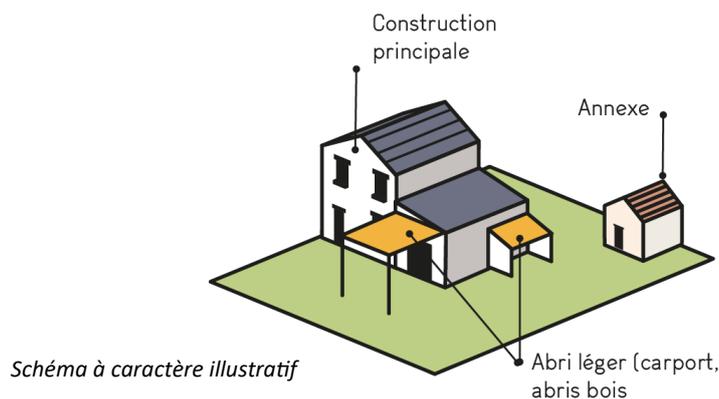
Sous-sol	32
Stationnement mutualisé / foisonnement	32
Surélévation	32
Surface de nivellement d'ilot	32
Terrain	33
Terrain d'angle	33
Terrain avant travaux	33
Terrasse	33
Toiture végétalisée	33
Toiture terrasse	33
Toiture à pente(s)	34
Toiture à la Mansart	34
Unité foncière.....	34
Voies.....	34

Abris légers

Il s'agit d'une **construction ouverte sur au moins 2 côtés** (de type carport, pergolas, abris bois, ...) contiguës à la construction principale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- sans fondation,
- une emprise au sol maximale de 15 m²,
- une hauteur maximale à 3 mètres au point le plus haut,

Une fermeture postérieure d'une ou des façades d'un abri léger accolé à une construction principale sera considérée comme une extension de la construction principale.



Accès

Accès :

L'accès correspond à la limite entre l'unité foncière et la voie privée ou publique ou emprise publique qui la dessert, par lequel les véhicules entrent et sortent de l'unité foncière. Le nombre et la largeur des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage des accès (véhicule ou piéton).

Chemin d'accès :

Le chemin d'accès est une emprise privée (non ouverte au public) qui permet de desservir une ou des constructions sur une unité foncière. Il est compris entre l'espace public et la construction nouvelle et peut prendre plusieurs formes : porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie, servitude de passage. Un chemin d'accès desservant plus d'une unité foncière est considéré comme une voie.

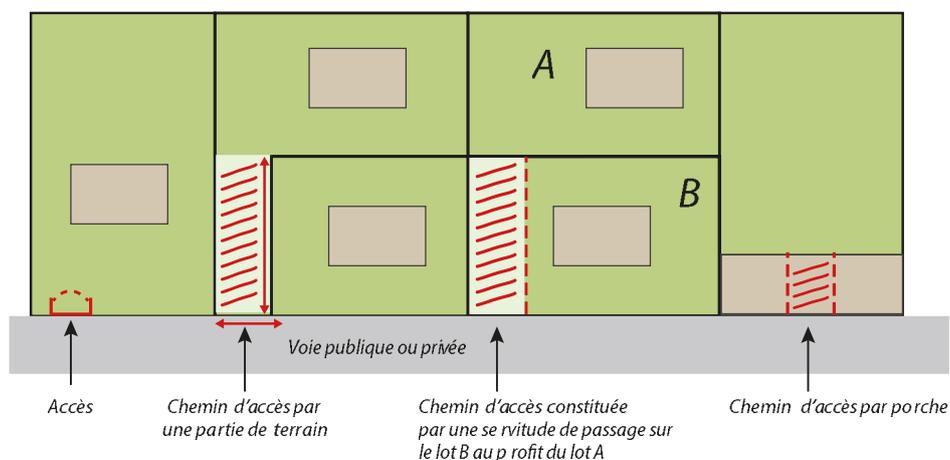


Schéma à caractère illustratif

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Le garde-corps non maçonné ne rentre pas dans le calcul de la hauteur.

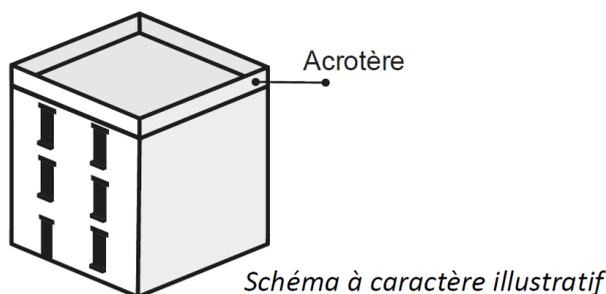


Schéma à caractère illustratif

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 50 m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

Le terme « alignement » désigne selon le cas :

- la limite physique entre l'unité foncière et le domaine public (voie ou emprise publique),
- la limite physique entre l'unité foncière et l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

La limite avec une sente piétonne ne constitue pas un alignement mais une limite séparative.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté) :

- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction,
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.

Servitude d'alignement, ou emplacement réservé pour élargissement ou création de voirie ou d'emprise publique

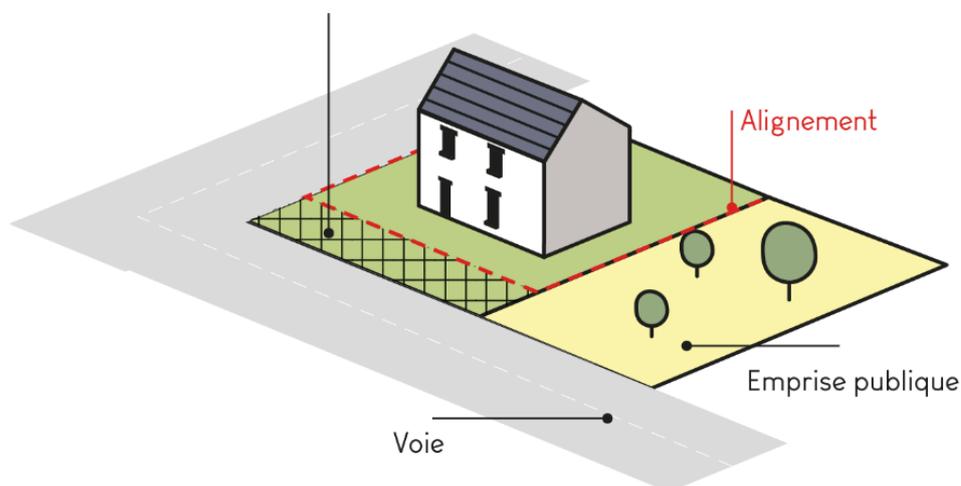


Schéma à caractère illustratif

Amélioration des constructions existantes

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des agrandissements de constructions existant depuis plus de cinq ans d'une surface de plancher ou d'emprise au sol maximales de 40 m² sous réserve du respect des règles définies dans les indices des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

Annexe

Cf. « Construction annexe ».

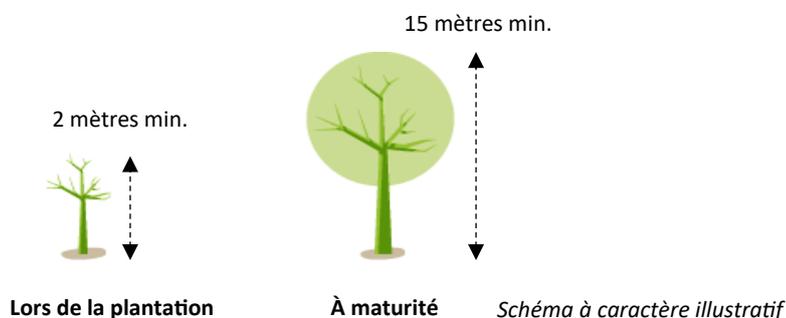
Arbre

Un arbre est une plante ligneuse terrestre comportant un système racinaire en terre supportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage (les aiguilles) dont l'ensemble forme le houppier.

Arbre de grand développement :

Est considéré comme arbre à grand développement (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

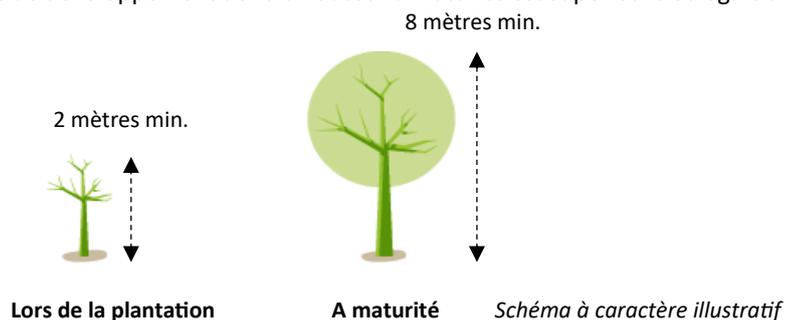
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres.



Arbre de moyen développement :

Est considéré comme arbre à développement moyen (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

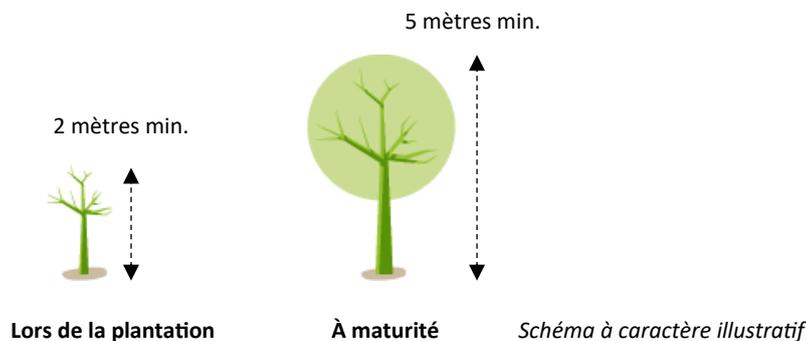
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres.



Arbre de petit développement :

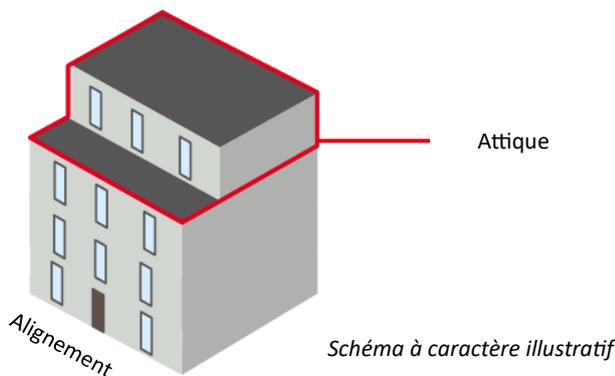
Est considéré comme arbre à petit développement (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 5 mètres.



Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'au minimum de **1,80 mètre** de largeur utile. Au titre du présent règlement, on considère que le niveau est en attique dès lors qu'il est en retrait sur au moins l'une des façades du côté de l'alignement.



Baie / baie constituant des vues / baie ne constituant pas des vues

Baie

Il s'agit d'une ouverture pratiquée sur une façade ou en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit, lucarne...).

Baie constituant des vues :

- les ouvertures situées à moins de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée (les fenêtres, les portes-fenêtres, baies vitrées, lucarnes, châssis de toit...), et en dessous de 1,90 m ou plus (mesurée à l'allège) au-dessus du plancher des étages,
- Porte vitrée ou partiellement vitrée transparente (autre que porte d'entrée principale)
- les loggias.

Baie ne constituant pas des vues :

- les ouvertures situées à plus de 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et au-dessus de 1,90 m ou plus (mesurée à l'allège) au-dessus du plancher des étages,
- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain,
- les portes d'entrée principale transparentes et/ou translucides
- Les portes pleines ou portes vitrées translucides ou partiellement vitrées translucides,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les pavés de verre translucide
- jours de souffrance

Les baies situées à 1,90 mètre de la limite séparative devront obligatoirement comporter un pare vue d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre et d'un retour d'au moins 0,6 mètre.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Balcon

Plate-forme à hauteur proche ou exacte du plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bande constructible

La bande constructible correspond à la partie de l'unité foncière entre l'alignement existant à la date d'approbation du présent règlement ou de l'alignement projeté (dans le cas d'un emplacement réservé, d'un plan d'alignement ou d'un alignement identifié sur le document graphique) et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier. Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, ou d'unités foncières desservies par plusieurs voies, la bande constructible peut se superposer.

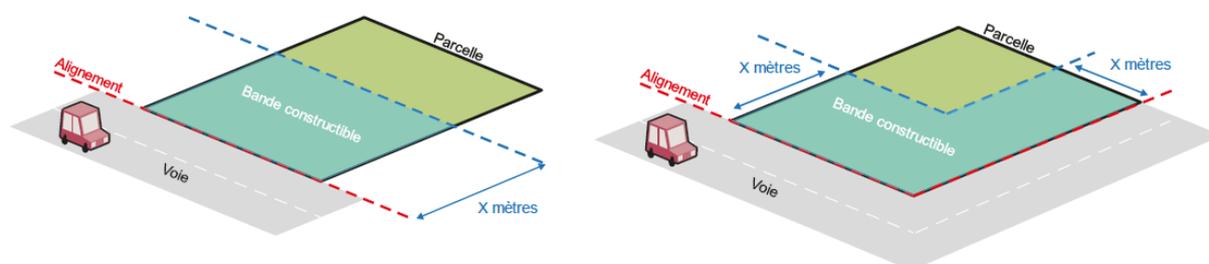


Schéma à caractère illustratif

Caravane

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Chemin d'accès

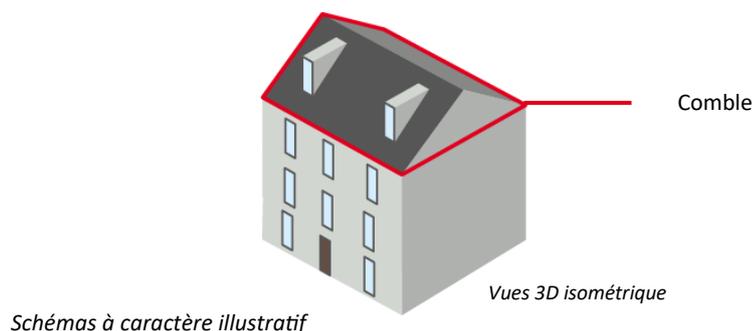
Cf. « accès »

Clôtures

Ouvrage permettant de diviser ou de délimiter un espace et faisant obstacle au passage (exemple : mur, grille, grillage, ou autre dispositif visant à limiter l'accès à une unité foncière). Les clôtures incluent également les portails, portillons et autres accès. Peuvent être considérés comme une clôture les installations édifiées sur les limites du terrain ou en retrait de ces dernières, tant qu'elles remplissent ce rôle. Certaines clôtures peuvent aussi s'accompagner de plantation de végétaux (haies végétales).

Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il est constitué d'une toiture à une ou plusieurs pentes mesurées par rapport au plan horizontal constitué par le plancher haut du niveau inférieur. Le comble devra présenter un pied droit de 0,6cm à l'intérieur du niveau de plancher.



Construction

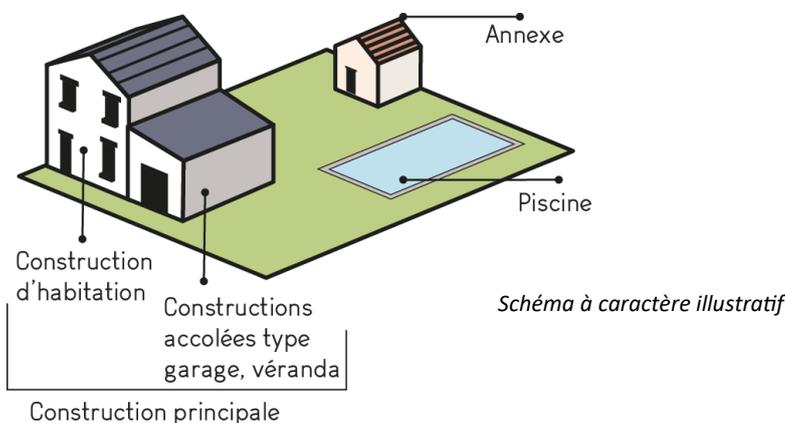
Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Le mobilier urbain de type banc, corbeille, accroche-vélo, etc. n'est pas considéré comme une construction.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- doit être affectée à une fonction complémentaire de la construction principale (de type garage, abris, etc.) et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation,
 - non contiguë à une construction principale,
 - une superficie de 15 m² d'emprise au sol maximum et une hauteur de 3 m maximum.
- Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, et respecte les mêmes règles que la construction principale (sauf les abris légers).
- Les serres et les piscines ne sont pas considérées comme des constructions annexes.

- Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une extension.
- Toute construction dépassant la superficie de 15 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale de 3 m définies pour les constructions annexes, est considérée par le présent règlement comme une construction principale.
- Toute ouverture constituant des vues sur les limites séparatives est interdite.



Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle a été réalisée en vertu d'autorisations légalement accordées et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Des travaux qui ne maintiennent pas un maximum de ces éléments de structure, des éléments assurant le clos et le couvert, ne peuvent être regardés comme des travaux sur une construction existante conservée.

Cour commune

Servitude de droit civil prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme

Destination des constructions

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes (Cf. chapitre relatif aux destinations des sols).

Destinations	Sous-destinations	Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par décret du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations
HABITATION	Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants (dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »).
	Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination

		recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée, accueillant une clientèle commerciale.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Égout du toit

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles sont récupérées les eaux pluviales du toit. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

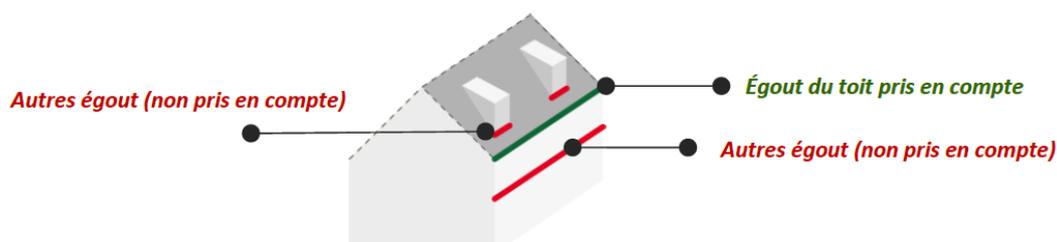


Schéma à caractère illustratif

Emprise publique

Cf. « Voies et emprise publiques »

Emprise au sol

L'**emprise au sol** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis et ouvrages en élévation par rapport au terrain existant avant travaux et figurant sur l'unité foncière (constructions principales y compris les balcons sur une profondeur supérieure à 1,80 mètres mesurée depuis le nu de la façade, terrasses en élévation d'au moins 60 cm, constructions annexes, abris légers, piscines, sous-sol semi enterré en élévation d'au moins 60 cm, serres, rampes d'accès de parking imperméables...).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les balcons d'une profondeur inférieure à 1,80 mètres mesurée depuis le nu de la façade,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,8 mètre de profondeur,
- les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,
- les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,
- les sous-sols intégralement enterrés,
- les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 3 m².

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence est celle déduite de la superficie de l'emplacement réservé.

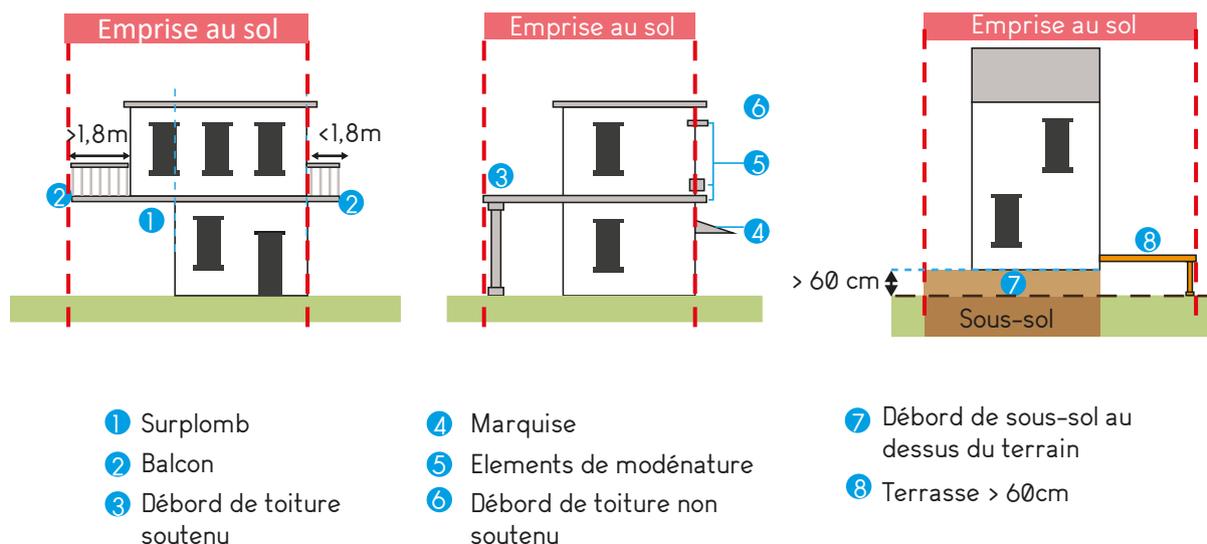


Schéma à caractère illustratif

NB : Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est celle déduction faite de la superficie de l'emplacement réservé.

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par le document local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

Espaces libres

Surface d'une unité foncière déduite de la somme de l'emprise au sol des constructions.

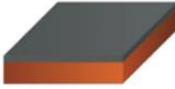
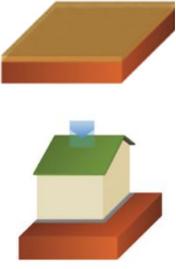
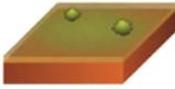
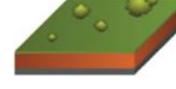
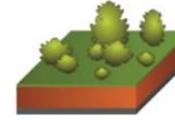
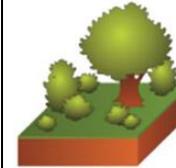
Espace perméable et éco-aménagé

Ces espaces intègrent un coefficient de pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

La pondération attribuée à chaque nature de surface éco-aménagée est établie au regard de l'espace vert de pleine terre.

La pondération permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée.

La nature des surfaces éco-aménagées, les pondérations correspondantes et la formule de calcul sont définies ci-après :

Surfaces imperméables	Surfaces semi-perméables	Surfaces semi-ouvertes	Espaces verts sur dalle 1	Espaces verts sur dalle 2	Espaces verts en pleine terre
					
Coefficient de pondération  0,0	Coefficient de pondération  0,3	Coefficient de pondération  0,5	Coefficient de pondération  0,5	Coefficient de pondération  0,7	Coefficient de pondération  1,0
<i>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...).</i>	<i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable, ...). Cependant, Les toitures végétalisées sont considérées comme des surfaces semi-perméables</i>	<i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, ...).</i>	<i>Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm minimum et 80 cm.</i>	<i>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm.</i>	<i>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.</i>

Exemples d'application du coefficient de pondération fixé à **10 %** de l'unité foncière sur une unité foncière de **1 000 m² = 100 m²**

- Espace vert de pleine terre (coefficient de 1) : $100 \text{ m}^2 \times (1/1) = 100 \text{ m}^2$ de surfaces éco-aménagées
- Espace vert sur dalle II (coefficient de 0,7) : $100 \text{ m}^2 \times (1/0,7) = 143 \text{ m}^2$ de surfaces éco-aménagées
- Surface semi-ouverte ou sur dalle I (coefficient de 0,5) : $100 \text{ m}^2 \times (1/0,5) = 200 \text{ m}^2$ de surfaces éco-aménagées.

NB : Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence pour le calcul de l'espace perméable et éco-aménagé est celle déduction faite de la superficie de l'emplacement réservé.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore. Les mares, plans d'eau sont considérés comme des espaces verts de pleine terre.

Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol, y compris revêtement perméable (gravillons, etc.). Sont uniquement admis le passage éventuel de réseaux souterrains (électricité, téléphone, eaux, gaz...).

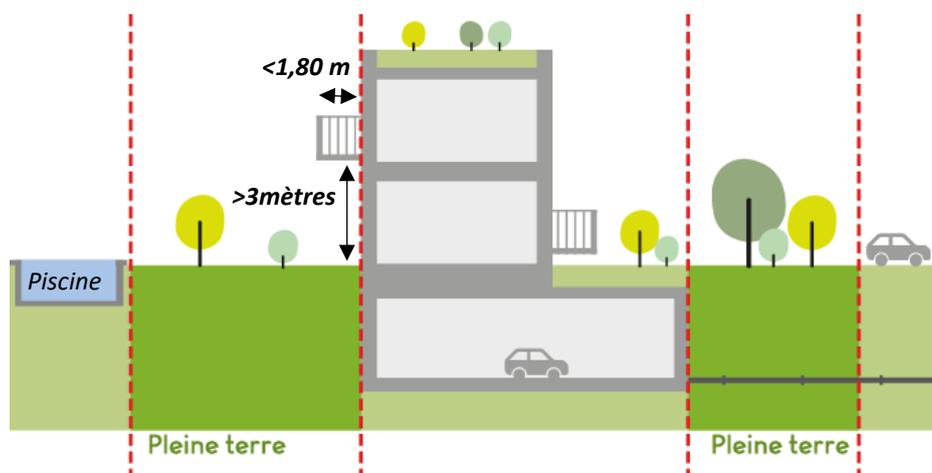
N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les espaces situés sous les balcons du niveau rez-de-chaussée,
- les piscines,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

L'espace situé au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifié d'espace vert de pleine terre.

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence est celle déduite de la superficie de l'emplacement réservé.

Schéma à caractère illustratif



Exhaussement de sol

Élévation du niveau du terrain par remblais.

Extension

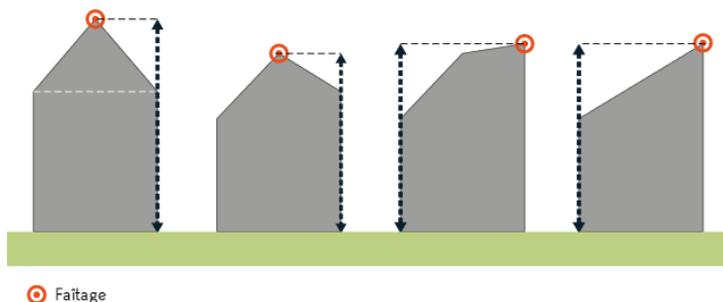
L'extension consiste en un agrandissement horizontal de la construction existante limité à 50 % maximum de sa surface de plancher ou de son emprise au sol. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. **Ne peut être considérée** comme une **extension**, une construction dont les **dimensions sont supérieures** à la partie existante conservée.

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 structurels, tels que les baies, les balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.



Festonnage

Schéma à caractère illustratif

Habillage plein métallique apposé derrière une grille de clôture.



Front bâti

Photo à caractère illustratif

Ensemble urbain formé de bâtiments, au même alignement et de gabarits voisins, formant une façade plus ou moins continue, en retrait ou non de l'alignement ou des limites séparatives.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gabarit-enveloppe

Les gabarits enveloppe sont des volumes maximums constructibles.

Le gabarit est imposé par la hauteur relative, la pente du toit et la hauteur absolue.

Jour de souffrance

Constitue un jour de souffrance toute ouverture dans une façade ou une toiture dont la plus petite dimension n'excède pas 40 cm et dont la hauteur de l'allège au-dessus d'un plancher est supérieure à 2,60 m pour le niveau rez-de-chaussée et 1,90 m pour les niveaux supérieurs.

Toute ouverture ne présentant pas cumulativement ces 2 caractéristiques constitue une baie au sens du présent règlement.

Hauteur

Quelle que soit la topographie du terrain, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau (exprimée en mètres ou en nombre d'étages) entre son point le plus bas et son point à l'égout du toit, et/ou au plus haut et situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme. Doit être regardé comme terrain existant avant travaux celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement. Quand il existe un plan de nivellement, les hauteurs sont à calculer en fonction de ce plan.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction dans le cas de toiture à pente(s) (une ou plusieurs pentes), ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Dans le cas de toiture à la mansart, la hauteur à l'égout du toit correspond à la ligne de bris.

Les installations techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (exemple : gardes corps, antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation, panneaux solaires) sont exclues du calcul de la hauteur mais doivent être situés en retrait du plan de la façade en cas de toiture terrasse avec un retrait au moins égale à la hauteur de l'installation technique.

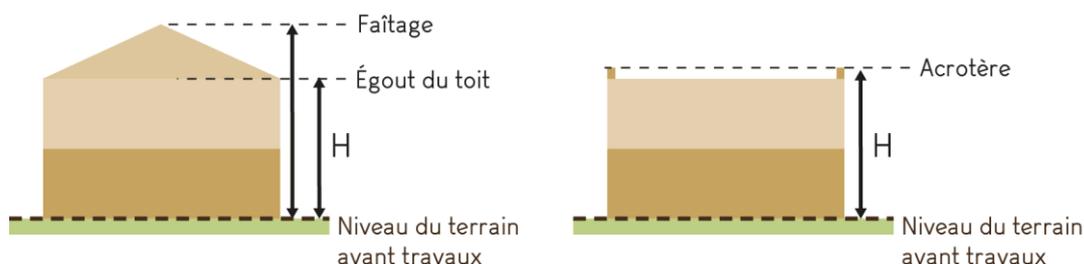


Schéma à caractère illustratif

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction entre son point le plus bas, et son point le plus haut situé à sa verticale, au même titre que le premier alinéa de la présente définition.

Pour les terrains situés en zones inondables à Alfortville :

Pour les constructions à destination d'habitation, en cas de logement situé en rez-de-chaussée, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol existant avant travaux, sous réserve que les deux conditions suivantes soient réunies :

- le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la côte cinquantennale augmentée de 20 centimètres ;
- le niveau habitable le plus bas est situé en dessous de la côte des plus hautes eaux connues de la crue de 1910.

Pour les constructions ayant une autre destination, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol existant avant travaux.

Héberge

L'héberge est une ligne définissant le gabarit enveloppe d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux terrains.

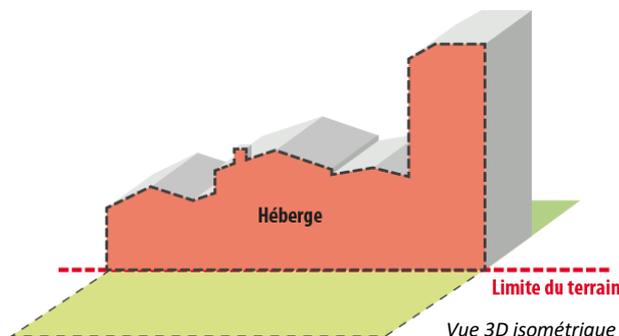


Schéma à caractère illustratif

Implantation

Emplacement choisi pour une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. L'implantation se définit par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, ou en fonction des autres constructions présentes sur l'unité foncières.

Immeuble collectif

Désigne les constructions à destination d'habitation comportant plus de deux logements.

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre.

Les activités relevant de la législation des installations classées 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 :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

Largeur de l'unité foncière

Distance métrée mesurée au droit de l'alignement, entre deux limites séparatives latérales d'une même unité foncière. En cas de terrain d'angle, cette distance est mesurée du côté de la voie d'adressage de la parcelle entre l'alignement latéral (gauche ou droit) et la limite séparative qui lui fait face.

Limites séparatives

Les **limites séparatives** sont constituées de l'ensemble des limites de l'unité foncière avec une autre unité foncière ne constituant ni une voie de desserte, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique.

Sont considérées comme **limites séparatives latérales** celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant des décrochements de moins de 2 m de profondeur. Dans certains cas, une unité foncière peut comprendre qu'une seule limite séparative latérale.

La **limite séparative de fond** correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Généralement, la limite séparative de fond est constituée par une ligne droite ou brisée, parallèle à l'alignement. Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond.

Lorsqu'une bande de constructibilité est imposée par les indices réglementaires, alors les décrochements supérieurs à 2 mètres ne sont pas considérés comme limite séparative de fond.

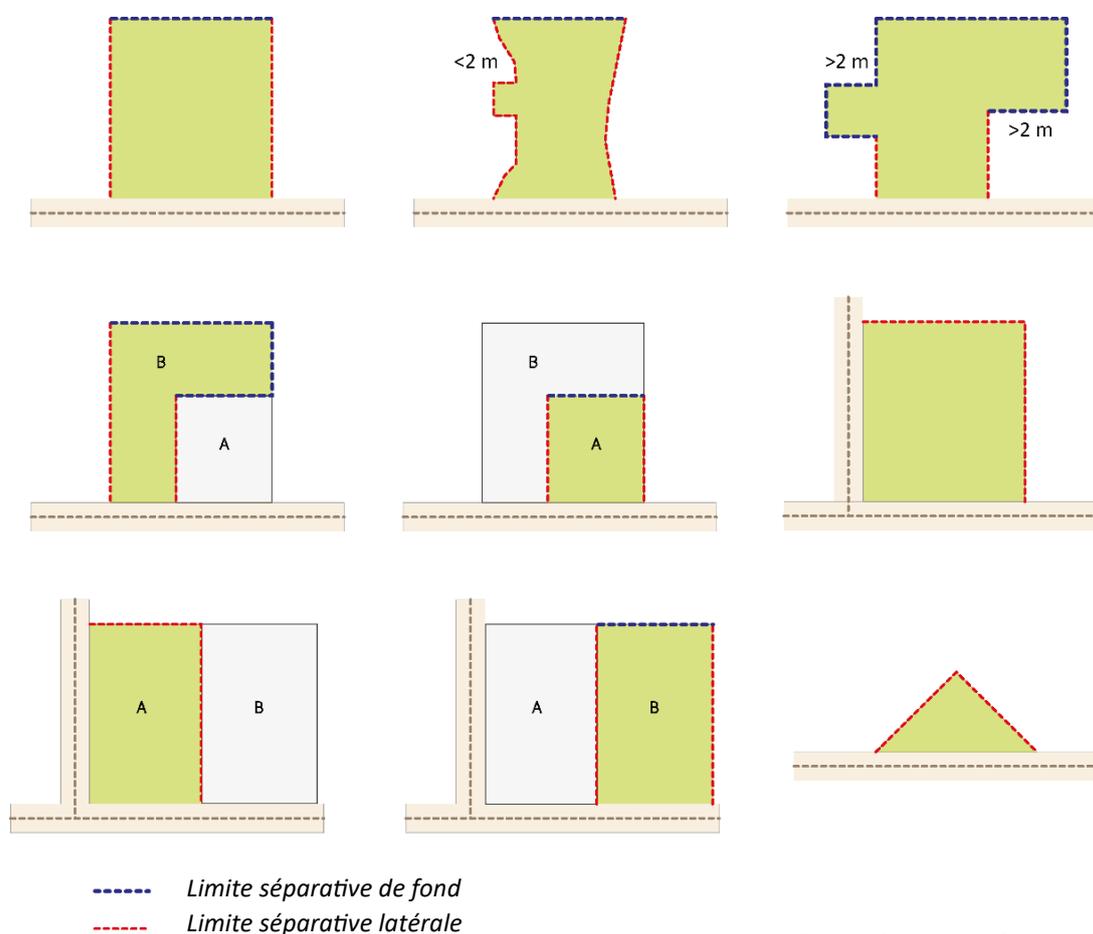


Schéma à caractère illustratif

Linéaire de façade

Le linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'État (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

Un logement social ou HLM est un logement soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarnes

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

Mansart

Cf. « Toiture à la Mansart »

Modénature

Ce terme désigne l'ensemble des ornements présents sur une façade (exemple : corniches, moulures...). Tout élément présentant une saillie supérieure à 30 cm par rapport à la façade et/ou créant de la surface de plancher est exclu de la définition de modénature.

Mur aveugle

Un mur aveugle est une paroi d'allure verticale d'une construction qui ne possède aucune ouverture à l'exception éventuelle de châssis fixes à verre translucide, ou de pavés de verre translucide.

Niveau NGF (ou côte NGF)

Le NGF (nivellement général de la France) permet l'expression des altitudes dans un même et unique système de référence, c'est-à-dire par rapport au même et unique point fondamental (ou « zéro origine »). Le niveau « 0 » correspond au niveau moyen de la mer. Ce point permet de déterminer l'altitude de tout autre point. Il s'utilise notamment en lien avec les plus hautes eaux du PPRi.

Oriel

Un oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) est une fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.



Ouvertures / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue

Ouvertures

Il s'agit d'une ouverture pratiquée sur une façade ou en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit, lucarne...).

Ouverture constituant des vues :

- les ouvertures dont l'allège basse est située à moins de 1,90 m au-dessus du plancher (les fenêtres, les portes-fenêtres, lucarnes, châssis de toit...),
- Porte vitrée ou partiellement vitrée transparente,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètres verticalement du terrain.

Ouverture ne constituant pas des vues :

- les ouvertures situées à 1,90 m ou plus (mesurée à l'allège basse) au-dessus du plancher,
- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain,
- Les portes pleines ou portes vitrées translucides ou partiellement vitrées translucides,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les pavés de verre translucide,
- les marches et palier et perrons des escaliers extérieurs de moins de 3 m²,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien),
- les terrasses situées à moins de 0,60 m verticalement de hauteur par rapport au niveau du terrain.
- Les balcons, terrasses et ouvertures masquées par un pare-vue.

Les ouvertures situées à 1,90 mètre de la limite séparative devront obligatoirement comporter un pare vue d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre et d'un retour d'au moins 0,6 mètre.

Pan coupé

Un pan coupé correspond à la suppression de l'angle droit ou aigu que forment deux murs se rejoignant.

Parcelle

Une parcelle est une superficie de terrain d'un seul tenant ayant une unité de propriété, situé dans une même commune et appartenant à une base de données administrative (le cadastre).

(Cf. unité foncière)

Pare-vue (brise-vue)

Dispositif d'occultation fixe et pérenne de plus de 1,90 mètre de hauteur mesurée par rapport au plancher fini de l'ouvrage créant la vue, intégré au projet sur les balcons et terrasses notamment, permettant d'éviter les vues directes. Il peut être constitué de panneau de verre translucide et/ou menuisé...

Tout dispositif non pérenne apposé a posteriori de type canisses, haies artificielles en plastique, etc... n'est pas considéré comme un pare-vue au titre du présent règlement.

Pignon

Cf. définition Mur aveugle.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi/spa et piscine hors-sol. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur, au point le plus haut, inférieure à 1,80 mètre.

Une piscine couverte est considérée comme une construction principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.

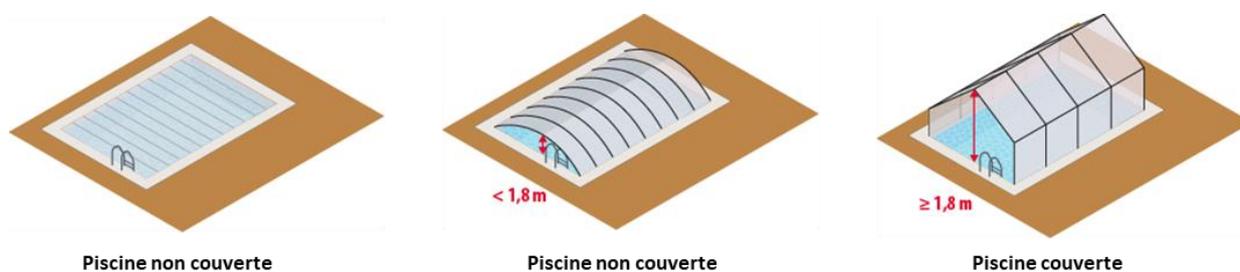


Schéma à caractère illustratif

Place de stationnement commandée

Espace individuel de stationnement automobile qui n'est pas accessible directement depuis la voie ou le chemin de desserte, mais en passant par une autre place de stationnement.

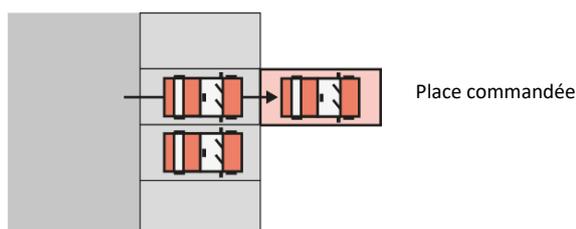


Schéma à caractère illustratif

Réhabilitation

Il s'agit du réaménagement d'un bâtiment ou local en gardant l'aspect extérieur et en y améliorant le confort intérieur et/ou la mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments. En d'autres termes, il s'agit de conserver la majeure partie d'un ouvrage (façade ou structure) et d'en remanier d'autres afin de le mettre aux normes actuelles de sécurité ou de confort. La suppression de plus de la moitié des structures porteuses (murs et planchers) est assimilée à une démolition / reconstruction.

Réseau divers

Les réseaux divers regroupent les infrastructures cruciales telles que les réseaux d'eau potable, de gaz, d'électricité et de télécommunications

Résidence mobile de loisirs (mobil-homes)

Sont considérés comme résidence mobile de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (ce qui exclut les camping-cars et les caravanes par exemple).

Restauration (travaux de restauration)

L'objectif est de remettre en état une bâtisse dans son état d'origine tout en le consolidant. Il s'agit d'une logique de préservation historique, encore plus stricte que dans une réhabilitation. Lors de la restauration, la logique de construction et le concept architectural d'origine doivent être maintenus au maximum. L'objectif d'une restauration étant la fidélité au passé, il est nécessaire de faire appel à des techniques spécifiques de mise en œuvre ou à des matériaux traditionnels caractéristiques.

Retrait

Distance fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites d'une unité foncière (limites séparatives ou alignement) ou une autre construction sur la même unité foncière.

Modalité de calcul :

Dans tous les cas, la distance de retrait de la construction est mesurée horizontalement à partir de son point le plus proche de la limite du terrain (façade ou baie) ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain. Le point de référence de hauteur à prendre en compte pour le calcul des retraits des vues créées en toiture sera le niveau de l'allège de l'ouverture créant la vue.

La distance de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, dépendante de la hauteur ou dépendante de la présence de baies ou ouvertures avec une distance minimale fixe.

Ne sont pas inclus dans la distance de retrait, les éléments suivants :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,

- les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,
- les sous-sols intégralement enterrés,
- les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 3 m²,
- les ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...),
- les marches, perrons, paliers d'escaliers ne constituant pas de vue au sens du présent règlement ou équipés de dispositifs pare-vue,

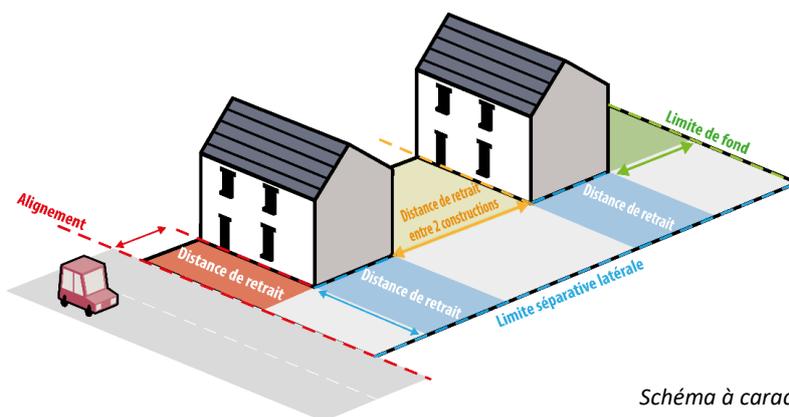


Schéma à caractère illustratif

Rez-de-chaussée

Schéma à caractère illustratif

Niveau habitable d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur. Il s'agit communément du niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au niveau du terrain, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Ruine

Processus de dégradation, d'écroulement d'une construction, pouvant aboutir à sa destruction complète. Une ruine ne peut pas être regardée comme une construction existante.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction fixe et pérenne qui dépasse le nu du plan de façade d'une construction (balcons, corniches, pilastres...). Les enseignes, stores etc. constituent des saillies.

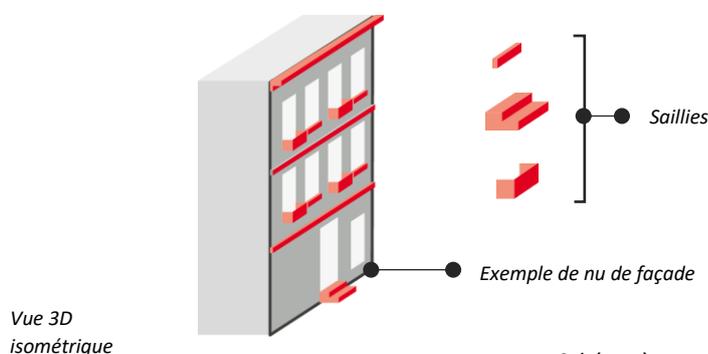


Schéma à caractère illustratif

Serre

Construction légère à parois transparentes, souples ou rigides, destinées à la production agricole.

Servitude de passage

La servitude de passage est une servitude de droit privé. Elle concerne une propriété privée qui doit supporter une contrainte au profit d'une autre propriété appartenant à une personne différente. (cf. article 637 du Code civil)

Servitude d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Elles s'imposent aux communes et territoires lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas la hauteur par rapport au terrain avant travaux à raison des deux tiers minimums.

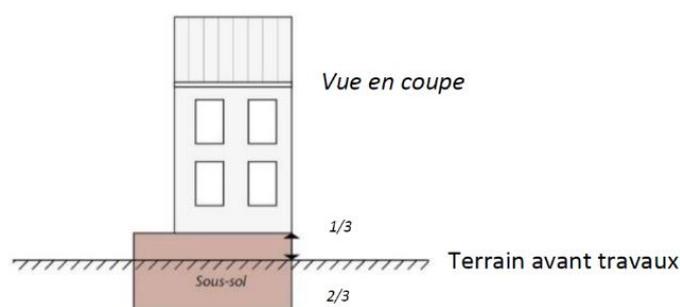


Schéma à caractère illustratif

Stationnement mutualisé / foisonnement

À partir du constat que les usagers d'un parking ne sont jamais tous présents au même moment, il est possible de mutualiser ou assurer un foisonnement :

Mutualisation : Il s'agit principalement de regrouper au sein d'un équipement tout ou partie de l'offre devant répondre à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur tout ou partie de l'emprise au sol de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de nivellement d'ilot

Ensemble des plans horizontaux dessinés à partir d'une même cote ronde (cote ronde = cote NGF déterminée tous les mètres), formant des gradins successifs avec les plans verticaux de 1 mètre de hauteur.

Terrain

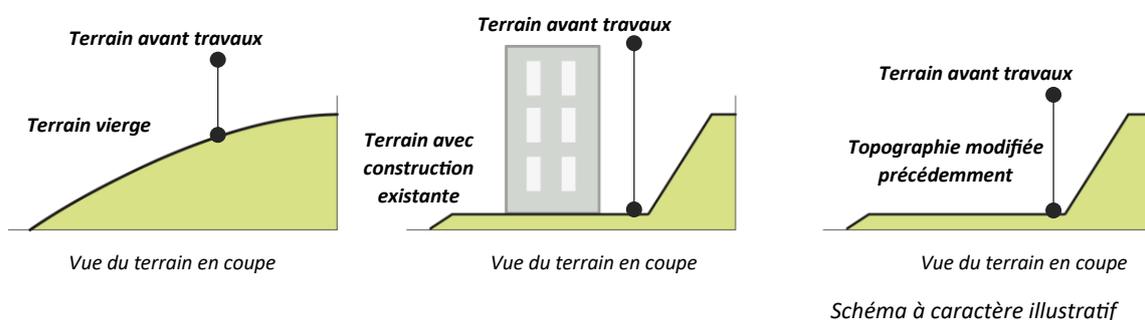
Cf. « Unité foncière ».

Terrain d'angle

Terrain ou unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies ou emprises publiques.

Terrain avant travaux

Le terrain avant travaux, existant au jour de la demande, est le terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.



Au seul cas où le niveau d'un terrain avant travaux ne peut pas être déterminé, (terrain entièrement construit), le niveau du terrain avant travaux à considérer au droit d'une voie ou de l'emprise publique est le niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Terrasse

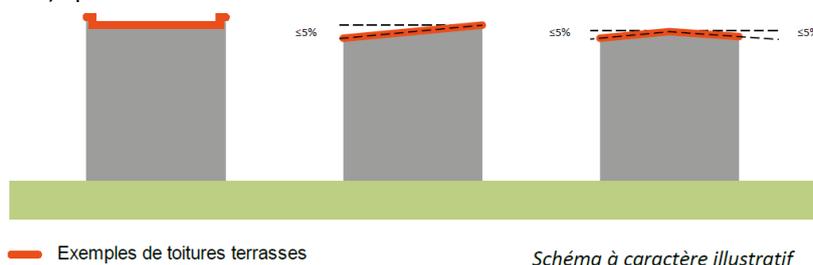
Élément de l'architecture d'une construction et d'usage qui désigne une surface extérieure accessible aisément, se trouvant soit au-dessus de l'un des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étage) ou en débord, soit au niveau du sol. La terrasse peut aussi se situer sur un vide sanitaire ou surélevé par rapport au terrain.

Toiture végétalisée

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé de 10 centimètres minimum. Cf. définition de Espace perméable et éco-aménagé.

Toiture terrasse

Couverture quasiment plate d'une construction ou partie de construction, close ou non, ne comportant que de légères pentes ($\leq 5\%$) permettant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses constituent par ces caractéristiques un type de toiture accessible surélevée. Les toitures terrasses sont régies par le règlement.



Toiture à pente(s)

Couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés (> 5 %) concourant à définir le volume externe visible de la construction.



Schéma à caractère illustratif

Toiture à la Mansart

Une toiture à la Mansart est composée d'un comble brisé. Chaque versant de la toiture a ainsi deux pentes :

- Le brisis, partie basse
- Le terrasson, partie haute

L'angle formé par le raccord du brisis et du terrasson s'appelle la ligne de bris.

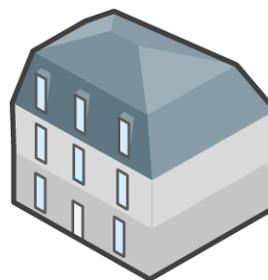
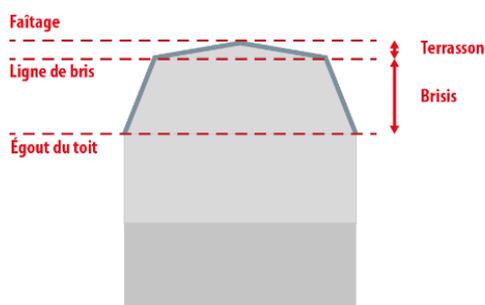


Schéma à caractère illustratif

Unité foncière

Également nommé « terrain », il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies

Voie :

Est considérée comme une voie, une voie publique ou privée, existante ou future, permettant de desservir plusieurs terrains distincts. Elle inclut, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules

motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Voie publique :

Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc...).

Voie privée :

Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux unités foncières, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Une voie privée desservant une seule unité foncière est considérée comme un chemin d'accès. Toute voie privée ouverte à la circulation publique doit être considérée comme une voie publique. S'appliquent alors les règles d'implantation par rapport à l'alignement.

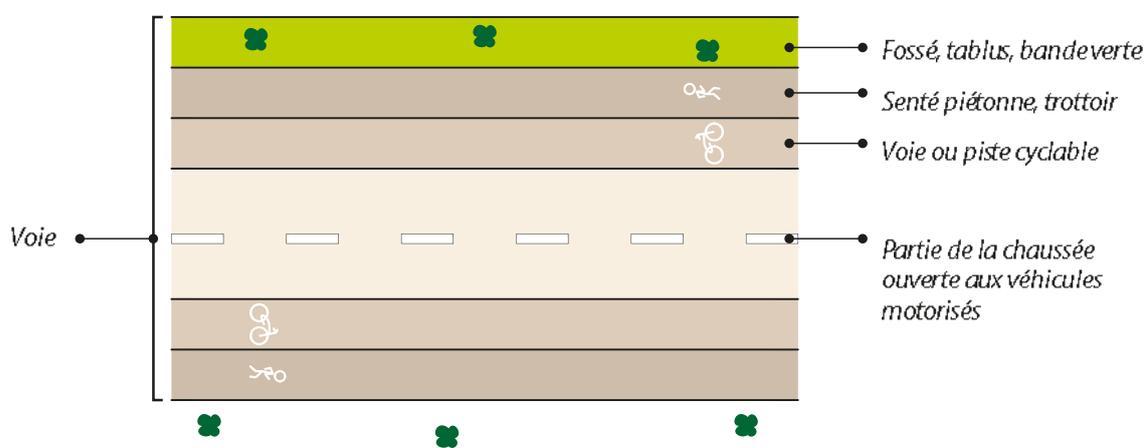


Schéma à caractère illustratif

Voie en impasse :

Désigne une voie sans issue, c'est-à-dire où les véhicules ont l'obligation d'opérer un demi-tour pour sortir de la voie.