

Lexique

Définitions

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie publique ou privée qui le dessert.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement constitue la délimitation du domaine public ou d'une voie privée au droit des terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.

Arbre à haute tige :

Est considéré comme arbre à haute tige, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 12 mètres

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade.

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 d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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

Construction annexe :

Est considéré comme *annexe*, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale
- une construction qui entretient un lien fonctionnel avec la construction principale, à usage de *garage*, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale
- d'une hauteur maximale inférieure ou égale à 3,2 mètres par rapport au terrain naturel.

La création d'une construction annexe ne doit pas générer de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Au sens du présent règlement, un CINASPIC correspond à l'une des constructions énumérées ci-après :

1. Les structures de petite enfance : crèche, halte-garderie, jardin d'enfants
2. Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, les établissements universitaires y compris les locaux affectés à la recherche et les établissements d'enseignement supérieur
3. Les établissements sportifs à caractère non commercial
4. Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement des réseaux.

5. Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris
6. Les établissements de santé à caractère non commercial
7. Les équipements culturels et socio-culturels
8. Les jardins, squares, parcs et places publics

Construction principale :

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Cheminée :

Une *cheminée* est un conduit qui sert à l'extraction des fumées, à la ventilation des parkings, aux aérations

Clôture :

Une *clôture* sert à séparer, en tout ou partie, 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Courette :

Une *courette* est une partie de terrain non construite en élévation à partir du sol, du rez-de-chaussée, ou d'un niveau supérieur, délimitée par un même bâtiment sur trois de ses côtés.

Devanture en applique :

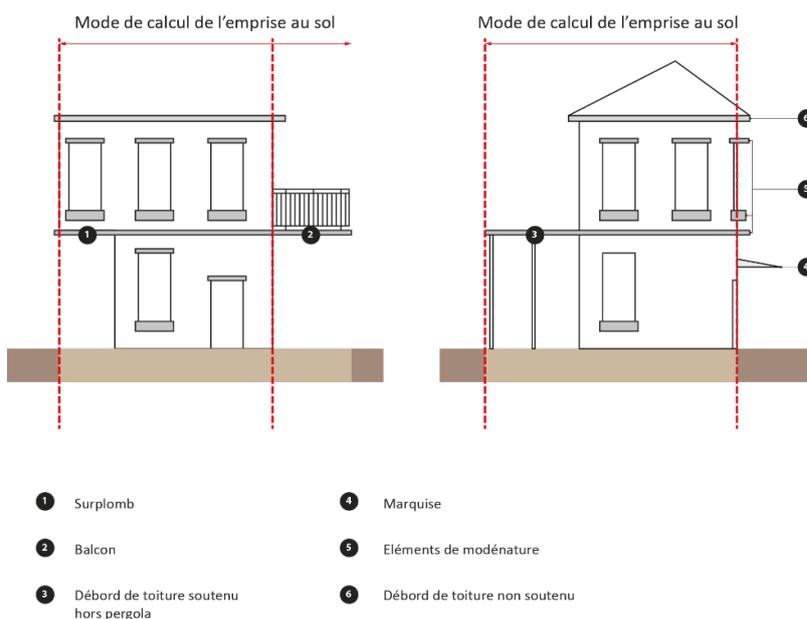
La devanture en applique est constituée d'un ensemble menuisé en saillie par rapport au nu de la façade.

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'*emprise au sol* des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des constructions à l'exception des éléments en saillie (débords de toitures, *balcons*, marquises, auvent...) n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au niveau du sol, piscine, etc.



Emprises publiques :

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

Espaces libres non bâtis :

Au sens du présent règlement, les espaces libres correspondent à l'ensemble des espaces non comptabilisés dans l'emprise au sol.

Espaces Paysagers Remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

Les Espaces Paysagers Remarquables identifiées sur les documents graphiques doivent être conservés. Cependant, leur destruction peut être autorisée pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage, ou appartenant à un espace paysager remarquable, serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur écologique et paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds, hors passage des réseaux.

Extension :

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

Façade :

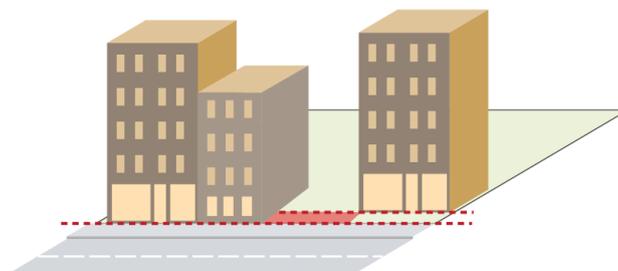
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Front bâti :

Le front bâti désigne l'alignement des façades principales des constructions existantes donnant sur l'espace public.

Le front bâti sur rue s'apprécie du même côté de rue que le terrain d'assiette du projet en prenant en compte l'implantation des constructions sur les parcelles mitoyennes qui définit la zone dans laquelle le *linéaire de façade* s'inscrit librement.

Schéma indicatif d'un front bâti en UA

**Garage:**

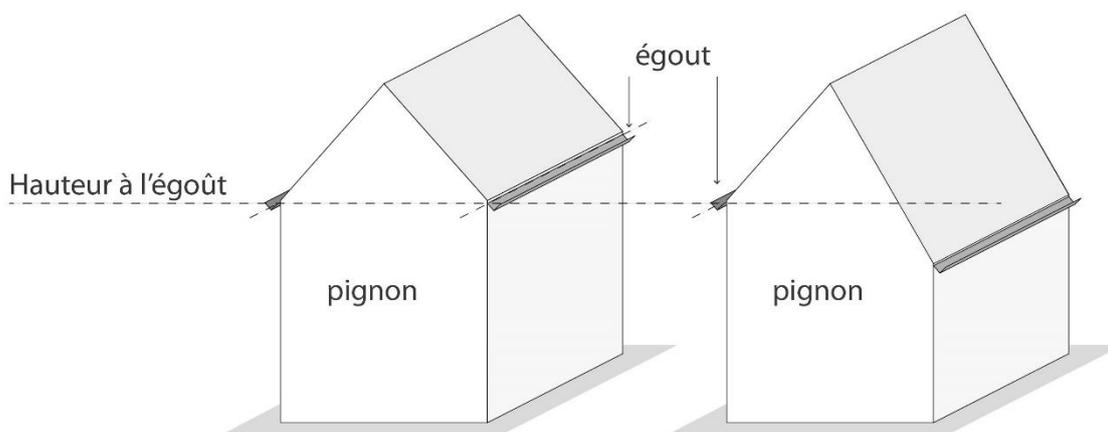
Local clos et couvert destiné au stationnement des voitures, 2 roues motorisées et/ou vélos.

Hauteur au faitage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, *cheminées* gardes corps, antennes relais, paves vues et lignes de vie exclues, par rapport au niveau du trottoir.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au niveau du trottoir. Dans le cas d'un pignon la hauteur à l'égout est mesurée au point bas de celui-ci.



Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au trottoir.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable ou à autorisation simplifiée : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement. Elles se composent :

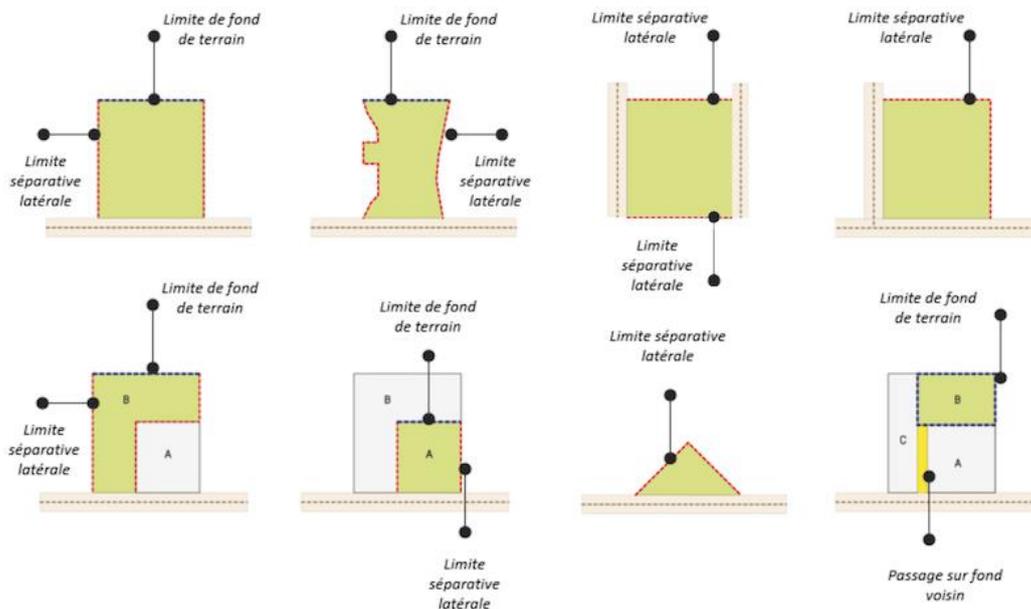
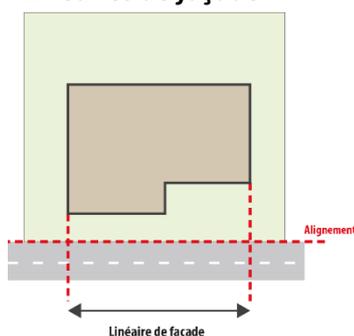
- des limites séparatives latérales.

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle.

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières

**Linéaires de façade**

Le linéaire de façade est défini par la longueur de façade d'une construction projetée sur l'alignement hors éléments de modénatures, débords de toiture, balcon, marquise, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre.

Locaux déchets

Les locaux déchets sont des locaux de rangement des containers destinés au tri des déchets et à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Modification de toiture :

Sont considérées comme des modifications de toiture, les travaux transformant la couverture et/ou la charpente d'une construction et qui ne modifient ni la hauteur à l'égout du toit ni la hauteur au faîtiage.

Niveau habitable hors-sol :

Volume clos et couvert dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètres et dont le plancher se situe en tout point au-dessus du terrain naturel.

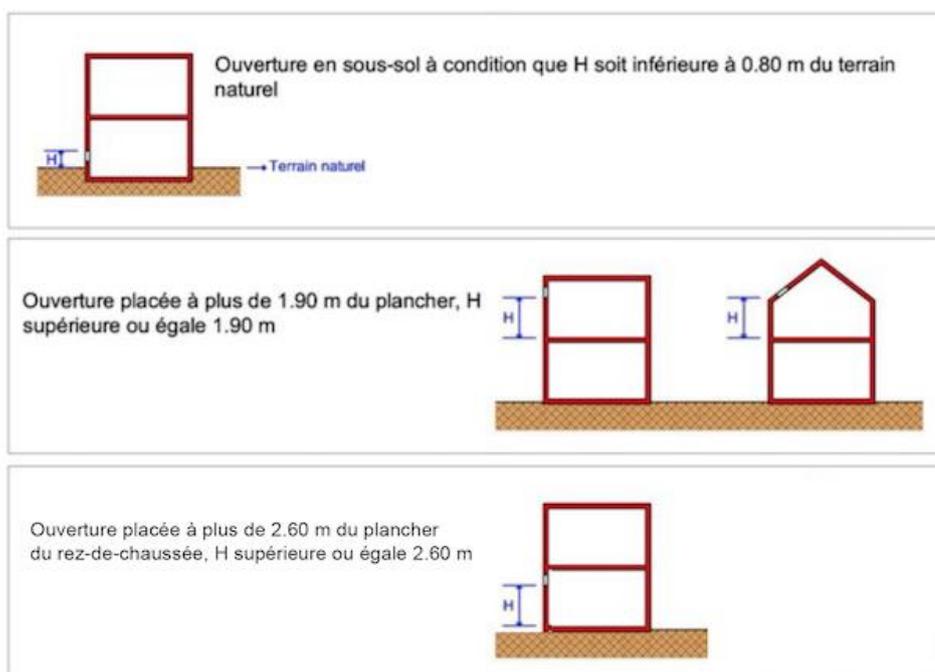
Notion d'éléments créant des vues (applicable en toutes zones à l'exception de la zone UPk) :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons dès lors qu'aucun pare-vue n'est prévu ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètres du terrain naturel et à une hauteur inférieure ou égale au plancher bas du premier étage d'une construction dès lors qu'aucun pare-vue n'est prévu ou qu'il est pas prévu de rendre inaccessible la terrasse sur une profondeur de 1,90 m minimum du nu extérieur de la façade (ou de la limite d'emprise de la terrasse)
- les terrasses accessibles situées à une hauteur supérieure au plancher bas du premier étage d'une construction dès lors qu'il n'est pas prévu de rendre inaccessible la terrasse sur une profondeur de 1,90 m minimum du nu extérieur de la façade
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

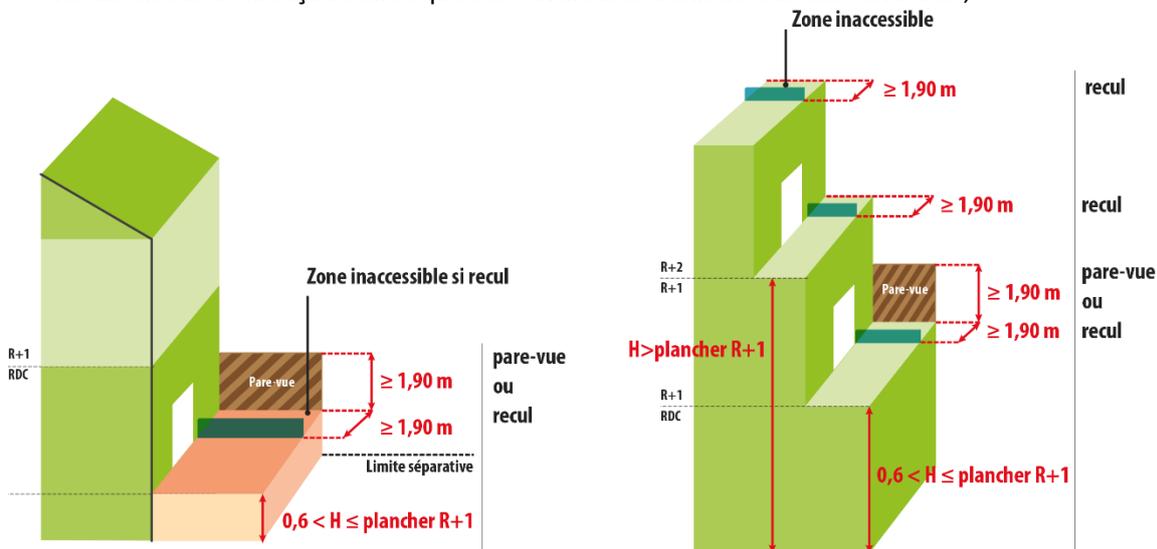
Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher pour les niveaux supérieurs (y compris pour les ouvertures de toit) ;



- les portes pleines ;
- les châssis fixes dont le verre est rendu définitivement translucide (les films adhésifs ne sont pas pris compte) ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Les surfaces de ces ouvertures ne peuvent être déplacées en compensation sur la façade ;
- les balcons clos par des pare-vues
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;

- les terrasses situées en tout point à 10 mètres minimum des limites séparatives ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètres du terrain naturel et à une hauteur inférieure ou égale au plancher bas du premier étage d'une construction dès lors qu'un pare-vue d'une hauteur minimale de 1,90 m est prévu ou qu'il est prévu de rendre inaccessible la terrasse sur une profondeur de 1,90m minimum du nu extérieur de la façade (ou de la limite d'emprise de la terrasse) ainsi que les ouvertures donnant sur ces terrasses ;
- les terrasses situées à une hauteur supérieure au plancher bas du premier étage d'une construction dès lors qu'il est prévu de rendre inaccessible la terrasse sur une profondeur de 1,90 m minimum du nu extérieur de la façade ainsi que les ouvertures donnant sur ces terrasses ;



Notion d'éléments créant des vues principales ou secondaires (applicable en zone UPk):

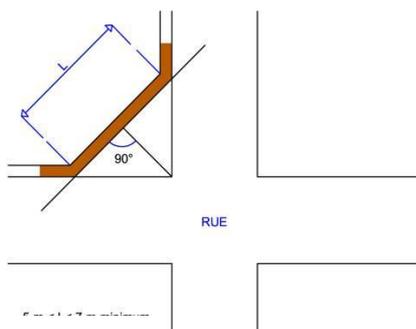
Sont considérés comme des éléments constituant des vues principales au sens du présent règlement, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

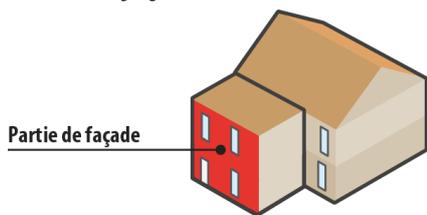
- Les ouvertures de plus de 0,80 m de largeur
- Les ouvertures éclairant des pièces d'une surface supérieure ou égale à 9 m²
- Les prolongements extérieurs des constructions (balcons, terrasses, loggias, jardins d'hiver...);

Sont considérés comme des éléments constituant des vues secondaires au sens du présent règlement :

- Les ouvertures de moins de 0,80 m de largeur
- Les ouvertures éclairant des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, toilettes et escaliers intérieurs
- Les ouvertures assurant l'éclairage complémentaire des pièces d'une surface supérieure ou égale à 9 m² sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vues principales (dans ce cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celle des vues principales). Il n'est admis qu'une ouverture de ce type par pièce.

Pan coupé :



Partie de façade :

La partie de façade correspond à une surface plane située entre deux arrêtes. Elle s'étend sur le plan horizontal et vertical des constructions.

Pergola :

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couverture à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée, etc.

Pignon :

Façade d'un bâtiment servant à donner un ou des versants à un toit.

Places commandées ou doubles

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Reconstruction à l'identique :

Au sens du présent règlement la *reconstruction à l'identique* implique de respecter l'emprise et la volumétrie initiale sans aucune dérogation. La destination de la construction doit également être conservée.

Résidences à destination de publics spécifiques :

Au sens du présent règlement, les résidences à destination de publics spécifiques correspondent aux résidences ou foyers avec service (résidence étudiante, maison de retraite, foyers de travailleurs, résidence autonomie, centre d'hébergement). Les résidences de co-living sont exclues de cette définition.

Rez-de-chaussée actif :

Un *rez-de-chaussée actif* est un rez-de-chaussée qui accueille des bureaux, des commerces, de l'artisanat, des locaux communs de copropriétés, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Surélévation :

Construction rapportée après coup, en superstructure au-dessus d'une autre construction existante en capacité de la supporter, et qui augmente la hauteur à l'égout et/ou au faîtage.

Surface de plancher :

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 :

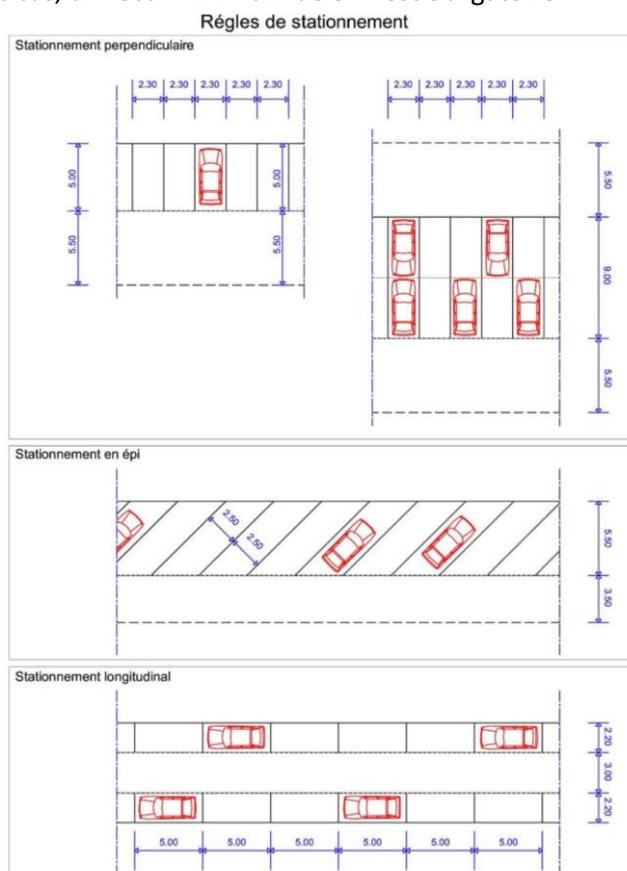
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- des surfaces de planchers aménagés 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,
- 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.

Stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - largeur : 2,30 mètres.
 - Dans tous les cas, un recul minimum de 5,5 m est obligatoire
- En cas de stationnement en épi :
 - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - largeur : 2,50 mètres.
 - Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 m est obligatoire
- En cas de stationnement longitudinal :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,20 mètres.
 - Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m est obligatoire



Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (hors excavation ponctuelle de type cour anglaise), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Terrain fini :

Niveau du terrain après travaux

Terrasse :

Plate-forme de plain-pied ou sur un volume bâti.

Toiture à pente :

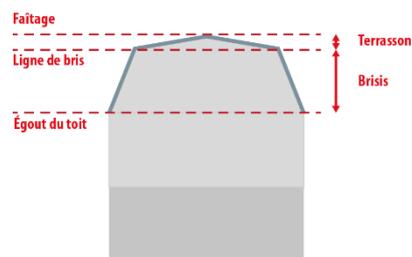
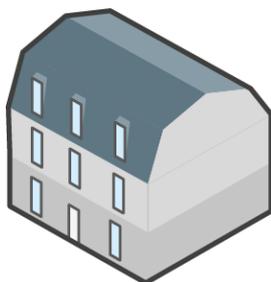
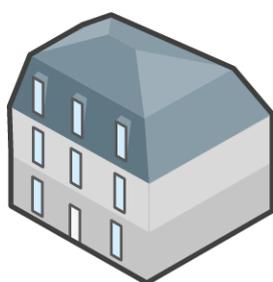
Au sens du règlement, la toiture doit avoir une pente minimale de 15% pour être considérée comme toiture à pente.

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.

**Voie nouvelle :**

La voie nouvelle est une *emprise publique* ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.