

## Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### Accès

Point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique carrossable. L'accès assure le désenclavement des terrains. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant le terrain sur lequel est projetée une opération de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Il correspond donc, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### Acrotère

L'acrotère constitue le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

### Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### Alignement au domaine public

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.) ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.
- et la limite interne d'un emplacement réservé

### Annexes

Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et non constitutifs de SDP (garage, local de stockage des déchets, etc.) et abris de jardin.

### Attique

Excepté dans le secteur UAr2, l'attique représente la partie supérieure d'un édifice occupant 60% maximum du niveau le plus grand de la construction, en retrait de 2 m minimum du nu de la façade sur rue.

### Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur servant au passage, à la vue ou à l'aération d'un bâtiment (une porte d'accès est considérée comme une baie).

### Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur la façade, fermée par un garde-corps ou balustrade et accessible depuis l'intérieur du bâtiment. Est considéré comme « balcon des étages » le balcon qui n'est pas situé au rez-de-chaussée du bâtiment.

### Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

- les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de

## TITRE III – ANNEXES - LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Combles**

Les combles désignent les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'une construction ; c'est-à-dire l'étage supérieur sur un sol niveau habitable correspondant à ce volume.

### **Constructions existantes**

Les constructions existantes sont celles qui ont été autorisées et/ou réalisées antérieurement à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

### **Construction principale**

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

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

### **Emprise publique**

Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.

### **Espace de pleine terre**

A l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, sont considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Au sein des seuls secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, sont considérés comme des espaces de pleine terre les surfaces composées de terre végétale sur au moins 1 mètre de profondeur.

Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

### **Espace paysagé**

Espace désignant un espace libre de construction aménagé et entretenu (éléments ornementaux, sentiers non imperméabilisés...).

### **Espace planté**

Espace vert planté (arbres, arbustes, légumes, fleurs...) et / ou engazonné.

### **Espace vert commun**

Élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, visible si possible des voies existantes ou à créer, et ayant pour effet de composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies.

### **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 mètres.

### **Extension**

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension entraîne une augmentation de l'emprise au sol ou un

affouillement de sol.

#### Façade

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction.

#### Façade aveugle (ou mur aveugle)

Un mur aveugle est un mur non percé de baies. Il peut éventuellement comprendre des parties translucides, c'est-à-dire laissant passer la lumière, sans permettre de distinguer nettement le contour des objets.

#### Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées : le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans une toiture à la Mansart ou « à l'italienne », le faitage est constitué par le sommet du terrasson.

#### Houppier

Partie de l'arbre située au-dessus du tronc, qui comprend la ramure (ensemble des branches) et le feuillage.

#### Installation classée pour la protection de l'environnement

Établissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances ; notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

#### Jours de souffrance

Baie éclairant une pièce avec fenêtre, garnie d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant (article 676 du code civil). Ce type de fenêtre doit se situer à une hauteur supérieure à 2,60 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage. Les façades percées de jours de souffrance sont assimilées à des murs aveugles.

#### Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement.

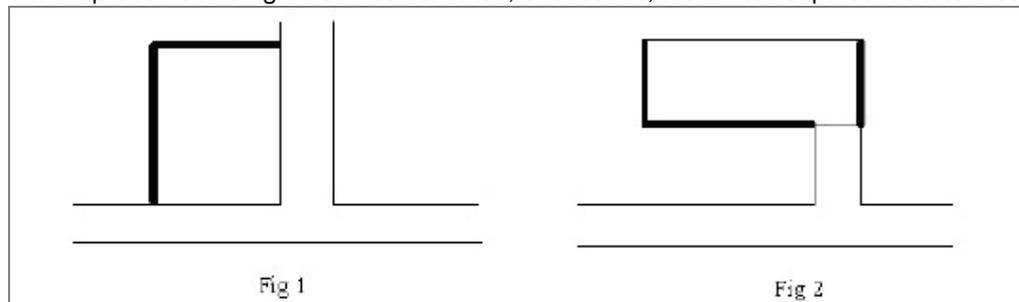
Peuvent être distingués deux types de limites séparatives :

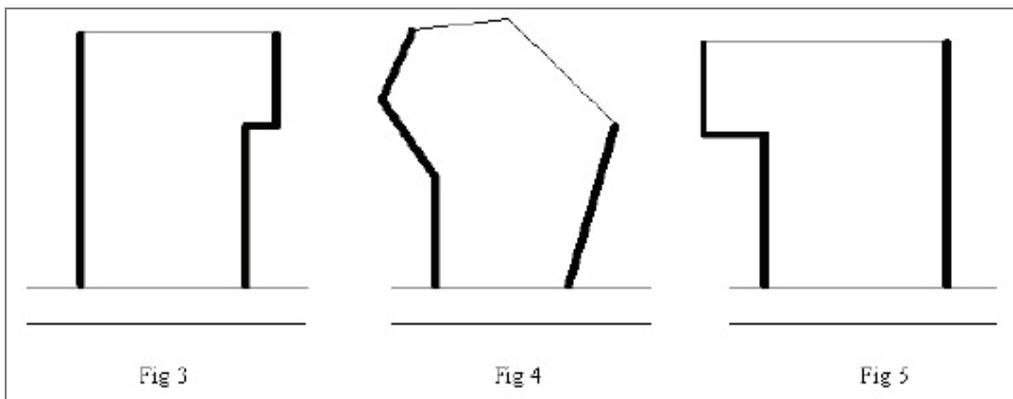
- les **limites séparatives latérales** qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec l'alignement, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes,
- les **limites séparatives de fond de terrain** qui séparent deux unités foncières mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement, et sont situées à l'opposé de celui-ci.

Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Un terrain d'angle est composé uniquement de limites séparatives latérales.

Sont représentées en gras sur les schémas, ci-dessous, les limites séparatives latérales :





**Modénature**

Traitement ornemental (proportions, forme et galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice ; en particulier les moulures, les corniches et les bandeaux.

**Opération d'ensemble**

Les opérations d'ensemble concernent des projets de constructions permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

**Pergola**

Construction d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et non affectée à l'habitation constituant une structure ouverte destinée à servir de support à la végétation.

**Pignon**

Mur extérieur réunissant les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau) des façades.

**Portique**

Construction en saillie, devant la façade d'un bâtiment, permettant d'en donner l'accès et constituant une structure couverte.

**Poteau**

Élément de structure d'un ouvrage sur lequel se concentrent de façon ponctuelle les charges de la superstructure.

**Puits de lumière**

Ouvrage en toiture destiné à transporter et distribuer de la lumière naturelle dans des pièces sombres éloignées des ouvertures traditionnelles (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, etc.).

**Rampe d'accès**

Plan incliné permettant l'accès à la voirie depuis le garage ou l'accès au garage depuis la voirie.

**Servitude d'Utilité Publique**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriétés instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics). Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation). La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

**Sol naturel existant avant les travaux**

Niveau du terrain existant avant les travaux sans exhaussement.

**Surélévation**

### TITRE III – ANNEXES - LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Extension en étage d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. La surélévation consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

#### **Surface de plancher des constructions (SDP)**

Conformément à l'article R112-2 du code de l'urbanisme : « *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 :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° 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 ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° 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 ;*
- 7° 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 ;*
- 8° 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 ».*

#### **Terrain**

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

#### **Véranda**

Extension dont au moins 70% des murs extérieurs, hors toiture, vitrée.

#### **Voie en impasse**

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.