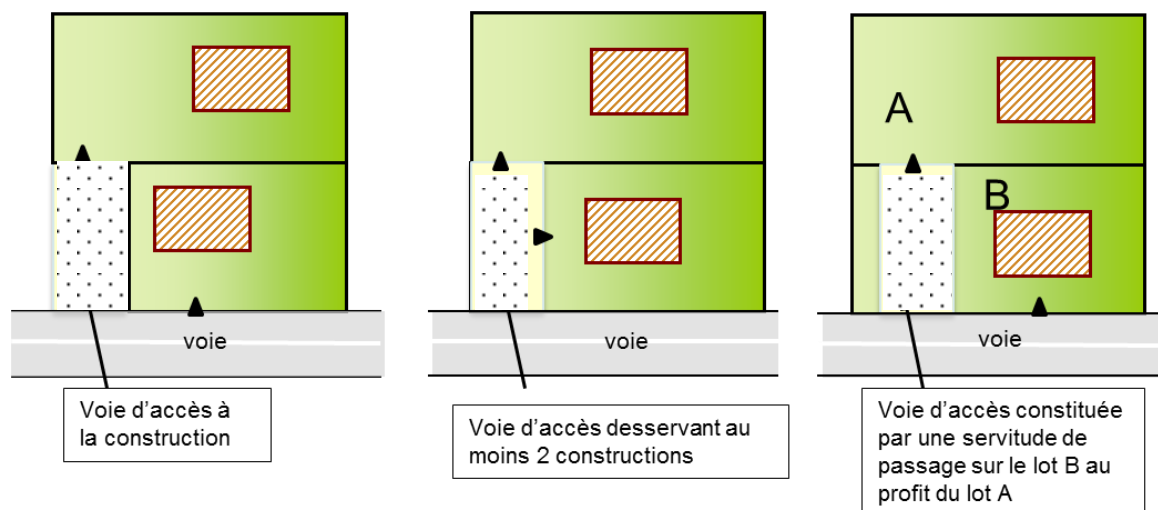


## LEXIQUE

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

### Accès / voie d'accès / passage sur fond d'autrui

#### La voie d'accès



Les voies d'accès : voie publique ou privée, sente ouverte à la circulation permettant d'accéder à l'unité foncière faisant l'objet du projet

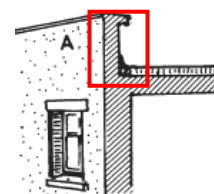
Accès : limite entre l'unité foncière et la voie d'accès, en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

#### Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur une unité foncière qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

#### Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



#### Alignement par rapport aux voies :

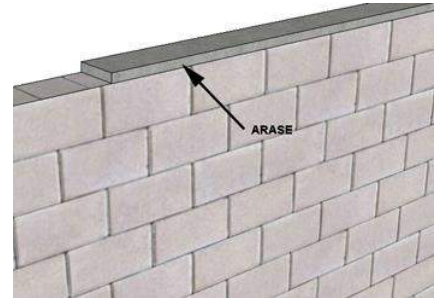
L'alignement désigne la limite entre l'unité foncière ou la partie privée de l'unité foncière et l'emprise de la voie publique ou privée. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel » ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur », dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Allège

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie ; l'allège a la même largeur que la baie, ou la largeur de plusieurs baies juxtaposées, si elles sont séparées par des meneaux.

Arase

Face supérieure dressée ou nivelée, d'une assise de pierres ou de briques, d'une semelle de fondations, d'un mur sans couronnement. Pierre ou élément de maçonnerie utilisé pour rectifier l'horizontalité de l'assise supérieure d'un mur

Atelier/ logement d'artiste

Les ateliers logement seront considérés comme de l'artisanat à condition que la surface dédiée à l'activité artistique soit supérieure à 50 % de la surface du local.

Baie principale

On appelle baie principale, une baie dont l'allège est placée à moins de 1,30 mètre du plancher de l'étage considéré. Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides ainsi que les châssis de toit ne constituent pas des baies.

Baie secondaire

On appelle baie secondaire, une baie dont l'allège est placée à 1,30 mètre ou plus du plancher de l'étage considéré. Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides ainsi que les châssis de toit des toitures en pente ne constituent pas des baies.

Bâtiment/ construction

Structure verticale clos ou non de mur et couverte.

Calcul du nombre de logements sociaux au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Le pourcentage de logements sociaux est calculé par rapport à la surface de plancher.

Construction annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de dispositions particulières relatives aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, réserve commerciale, cellier, remise, etc.

Châssis de toit

Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit et dans lequel il est fixé.

Clôture :

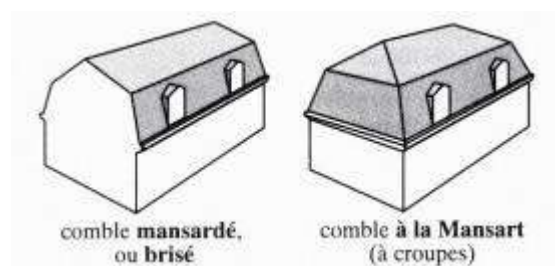
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec la voie d'une part et, d'autre part, la limite avec les unités foncières qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Combles :

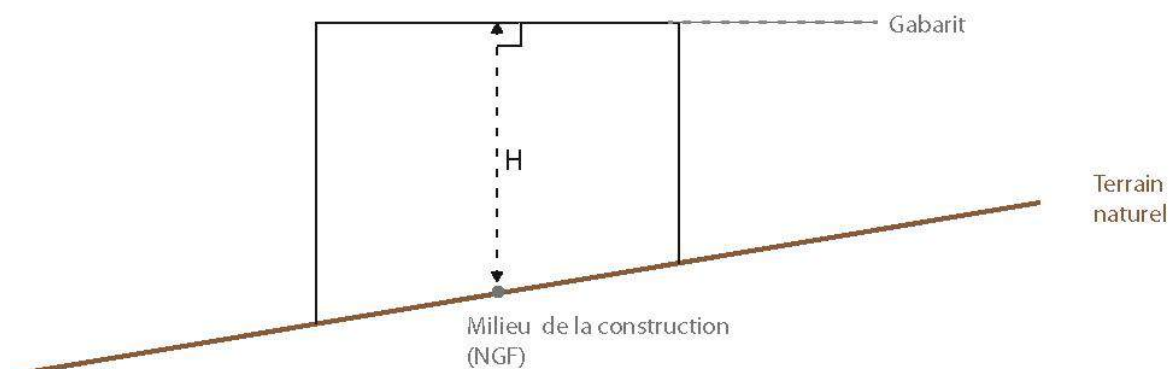
Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Comble à la Mansart ou toiture à la Mansart

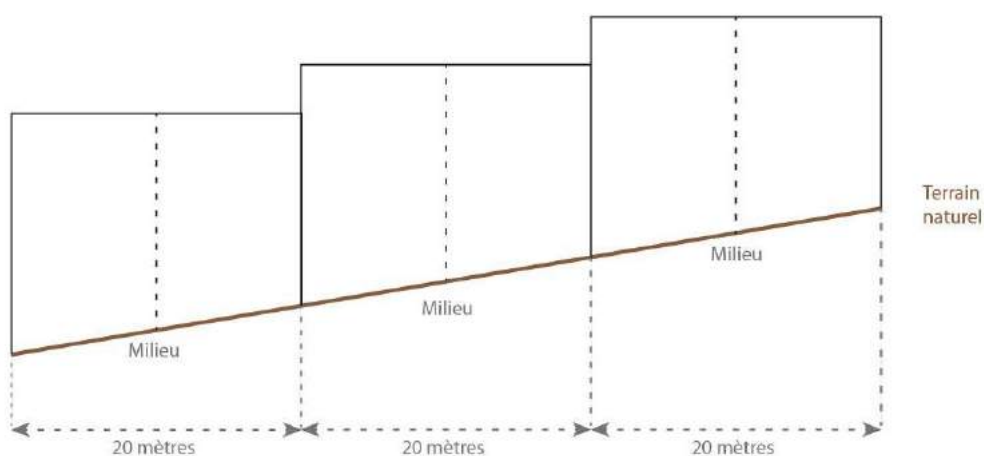
Comble dont chaque versant est formé de deux pans, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Calcul de la hauteur en cas d'unité foncière en pentes

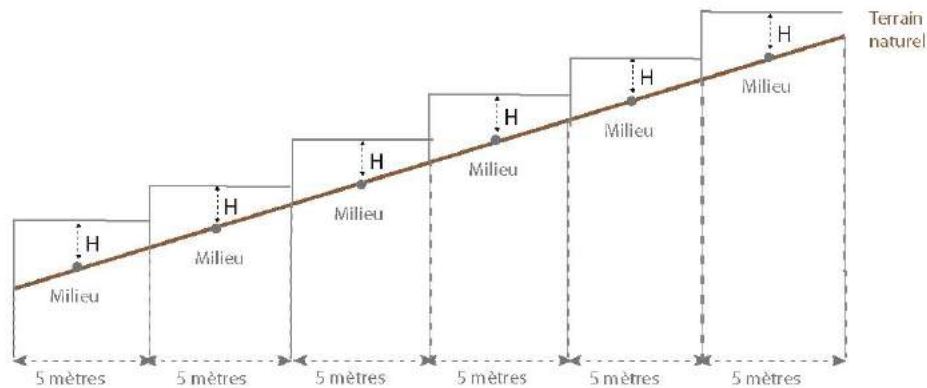
En cas d'unité foncière en pentes, la hauteur est mesurée au point moyen c'est-à-dire à la côte N.G.F (nivellement général de la France) pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel



Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



Calcul de la hauteur maximale des clôtures en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



### Dévoiement

Déviation ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

### Division d'unités foncières

Toute modification de limites d'unités foncières qui a pour effet de créer des unités foncières supplémentaires.

### Edicule

Locaux techniques qui émergent des terrasses. Exemple : les machineries d'ascenseurs

### Egout du toit :

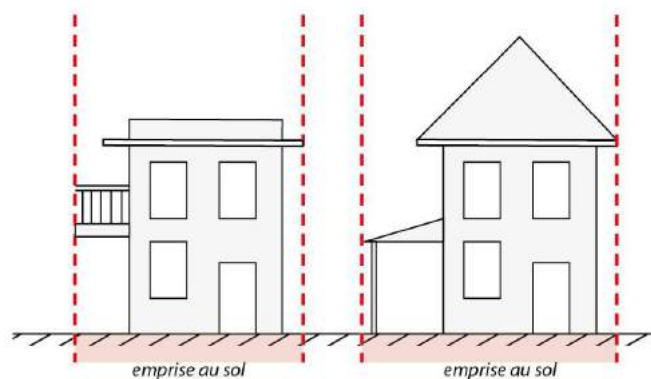
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (gouttière).

### Emplacements réservés :

Ce sont les emprises d'unités foncières privées qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique, ou un aménagement de type voirie.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, y compris les terrasses à plus de 0,60 m du sol.



### Espace vert :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons semi-perméables peuvent être considérés comme des espaces verts. Les cheminements piétons imperméables ne sont pas considérés comme des espaces verts.

### Espace vert éco-aménageable:

Sont compris dans les espaces verts éco-aménageables au sens du présent règlement : les espaces verts sur dalle : de parking ou de sous-sol, les toitures terrasses végétalisés, les espaces verts plantés en façade, l'évergreen.

Ne sont pas considérés comme espace vert éco-aménageable : les plantations en pot, les jardinières, les plantes grimpantes sur un mur ou une façade ou sur un fil accroché à la façade.

Dans toutes les zones, hormis la zone UD et le secteur UPzc, les espaces éco-aménageables devront respecter les coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,70 m : coefficient de 0,7
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,65 m : coefficient de 0,6
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,30 à 0,64 m : coefficient de 0,4
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,15 à 0,29 m : coefficient de 0,2
- Murs et façades végétalisés, l'evergreen : coefficient de 0,2

Dans la zone UD, les espaces éco-aménageables devront respecter les coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,70 m : coefficient de 0,7
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,65 m : coefficient de 0,6

- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,30 à 0,64 m : coefficient de 0,4
- Murs végétalisés, evergreen: coefficient de 0,2

Dans le secteur UPzc, les espaces éco-aménageables devront respecter les coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,70 m : coefficient de 0,7
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,65 m : coefficient de 0,6
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,30 à 0,64 m : coefficient de 0,4
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,15 à 0,29 m : coefficient de 0,2
- Murs et façades végétalisés, l'evergreen : coefficient de 0,2
- Revêtements infiltrants de couleur claire, avec liant non toxique d'origine végétale : coefficient de 0,1

Dans cette zone, les espaces végétalisés sous toiture, si ceux-ci sont largement ouverts sur l'extérieur par des porches d'une hauteur équivalente à plusieurs niveaux, pourront être comptabilisés comme des espaces éco-aménageables selon les coefficients précisés ci-dessus, sous réserve de l'existence d'un dispositif permettant leur alimentation prioritairement en eaux pluviales par un dispositif gravitaire adapté de récupération et/ou de rétention.

De plus, dans ces espaces végétalisés sous toiture, les espaces sous platelage bois constituant des cheminements hors sol pourront également être comptabilisés en espaces éco-aménageables selon le coefficient de 0,2, sous réserve d'une continuité tellurique entre les zones sous platelage et les espaces végétalisés, et sous réserve que la proportion d'espace sous platelage bois reste inférieure à la surface végétalisée attenante.

### Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

### Faîtage :

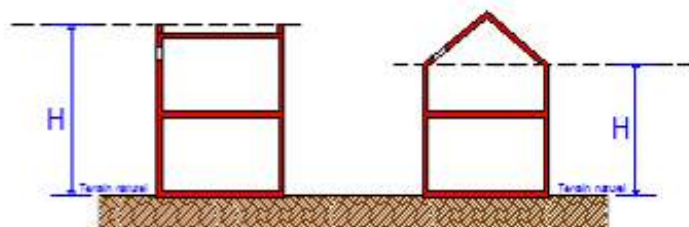
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

### Hauteur de la construction (sauf mention contraire précisée dans le règlement)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet à la date d'application du présent règlement (27/06/17) jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, les cheminées, antennes, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment sont exclus du calcul de la hauteur.

### Hauteur de la façade y compris les pignons

C'est la hauteur d'une façade ou pignon prise à l'égout du toit ou à



l'acrotère, en tout point de la façade, par rapport au terrain naturel avant travaux.

### 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 :

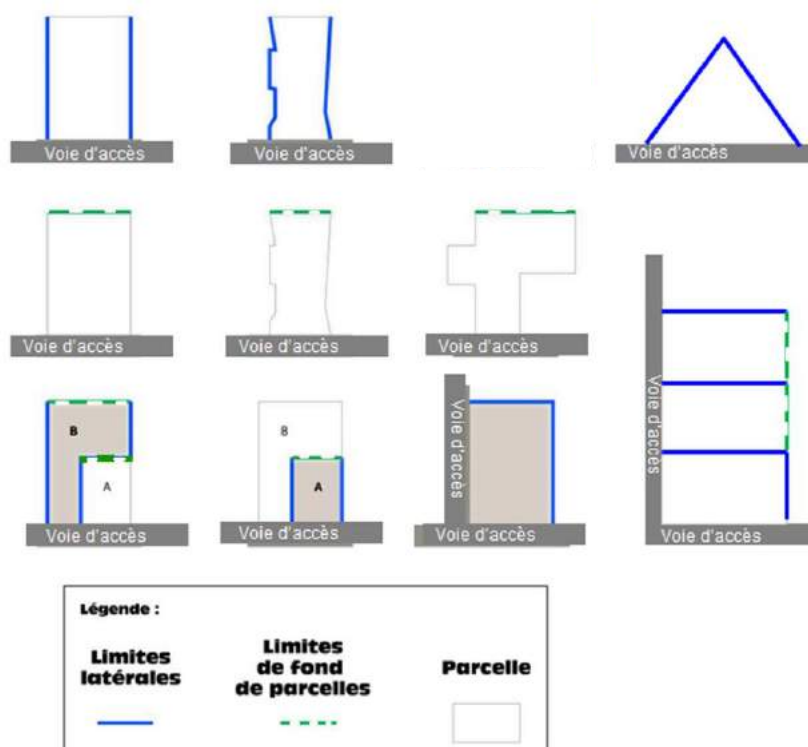
- des limites séparatives latérales

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**



### Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles



Marge de reculement

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure de voie et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques, et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Modénature

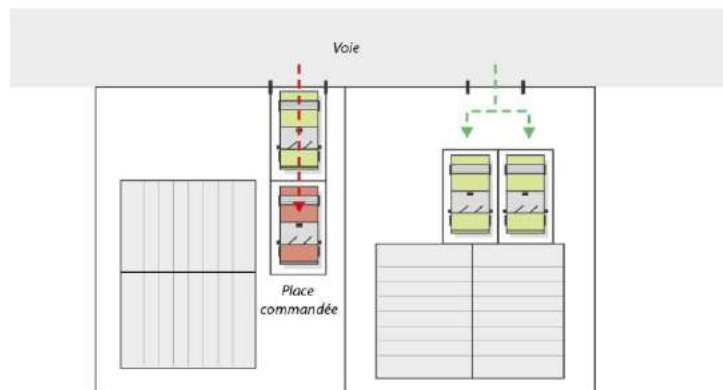
Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une *façade*.

Percement

Baie ou passage percé dans un mur existant, après sa construction.

Place commandée :

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.

Retrait :

On appelle retrait, une zone non constructible, mesuré à l'horizontal, perpendiculairement au mur de la construction, jusqu'à sa rencontre avec la limite de l'unité foncière ou la façade en vis-à-vis. Elle est mesurée en tout point de la façade, au nu de la façade (non compris les éléments de construction tels que les débords de toiture, corniches, balcons et garde-corps, rampe d'accès, perrons non clos et parties enterrées des constructions).

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

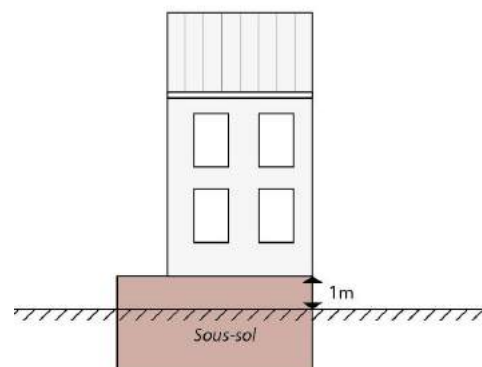
Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

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 afférents 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.

Unité foncière bâtie existante :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

Travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions
- les surélévations
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant

Travaux d'amélioration de l'habitat existant

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Zone :

Le terme désigne soit la zone du document graphique et ses secteurs soit un de ses secteurs.