

## **CAHIER DES DEFINITIONS**



## LEXIQUE

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| abri de jardin                     | Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.   |
| acrotère                           | Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses.  |
| affectation                        | Destination à un usage déterminé.  |
| affouillement                      | Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.   |
| agouille                           | Terme roussillonnais désignant un fossé d'irrigation ou d'assèchement.   |
| aléa                               | Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données.  |
| alignement                         | C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines.  |
| assiette                           | Superficie de terrain dédiée à la réalisation d'une opération. Dans certaines zones à urbaniser, le règlement peut imposer une assiette minimale d'opération (c'est notamment le cas des zones AU bénéficiant d'un indice a ou b).   |
| bande des 15 ou 18m                | Bande mesurée à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue, dans laquelle les règles d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives pourront être différentes des règles de prospect définies dans l'article 7.   |
| changement de destination          | Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination).  |
| claire                             | Panneau en treillage ajouré, en bois ou en fer.  |
| Coefficient d'Emprise au Sol (CES) | C'est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie du terrain sur lequel elle est implantée.  |
| construction                       | Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.  |
| destination                        | D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif. |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| égout du toit             | Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.   |
| emplacement réservé       | Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.  |
| emprise au sol            | L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.   |
| emprise publique          | Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.   |
| énergies renouvelables    | Les énergies éolienne, solaire, géothermique, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz...   |
| entrepôts                 | Locaux destinés au stockage et au reconditionnement de produits ou matériaux industriels, artisanaux ou commerciaux.   |
| épannelage                | Plan d'épannelage: document graphique coté, définissant avec des critères architecturaux l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.   |
| équipements de loisirs    | Utilisation du sol visant à réaliser des terrains de jeux, parcours de santé, terrains de sports, jardins d'enfants, aires aménagées pour la promenade, pique-nique...   |
| Espace Boisé Classé (EBC) | Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. |
| exhaussement des sols     | Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.  |
| extension                 | Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.  |
| extension mesurée         | Extension dont la superficie ne dépasse pas 20 % de la construction existante.   |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| faîtage                    | Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue.  |
| front de rue               | Façades faisant face à la voie dont le calcul de la hauteur maximale peut être différencié de celui de la hauteur absolue (voir hauteur de front de rue).  |
| hauteur absolue            | Notée "H" dans ce règlement. Elle est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte ou de la bordure de trottoir si elle existe, sinon à partir du terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique.   |
| hauteur de front de rue    | Hauteur des façades située en front de rue, appliquée dans une bande de trois mètres de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue. Notée "h" dans ce règlement, elle est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte ou de la bordure de trottoir, sinon à partir du terrain naturel, jusqu'à l'égout du toit.  |
| hauteur relative           | Elle résulte de l'application des prospectes.  |
| hébergement hôtelier       | Construction destinée à de l'hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil) et gérés par du personnel propre à l'établissement.   |
| îlot                       | L'îlot est une partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.   |
| infrastructures            | Parties inférieures d'une construction, fondations. Généralement spécifiques d'un mode de transport, les infrastructures sont également les ouvrages, équipements techniques, matériels, parties internes d'une structure nécessaire à l'élaboration de la plate-forme des routes, des voies ferrées... Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité du système de transport.   |
| limites séparatives        | Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.   |
| logements locatifs sociaux | Sont considérés comme tels les logements portés par un opérateur habilité (public ou privé). Ils se différencient par leur mode de financement:<br>- Les logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration): Ce sont des logements destinés aux personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement.<br>- Les logements PLUS (prêt locatif à usage social): Ils correspondent aux logements classiques.<br>- Les logements PLS (prêt locatif social): Ce sont des logements de type intermédiaire. |

|   |  |
|---|--|
| lotissement   | Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.   |
| marges de recul   | Prescriptions reportées sur les documents graphiques du règlement, imposant l'implantation d'une construction à une distance minimale par rapport à l'axe de la voie. Elles sont justifiées au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de qualité architecturale et de paysages.  |
| mitage  | Dispersion de constructions réalisées en milieu non urbanisé avant l'application des règles locales d'urbanisme.   |
| Nivellement Général de la France (NGF)                    | Réseau officiel de repères physiques implantés sur le territoire, servant de référence aux mesures altimétriques.  |
| opération d'ensemble                                      | Projet réalisé dans le cadre d'un permis d'aménager, d'un permis groupé, portant sur tout ou partie d'un îlot urbain.  |
| oriel   | Ouvrage vitré en surplomb sur façade, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.   |
| Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)      | Facultatives, les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, un cadre d'intervention souple indiquant les principes d'organisation applicables sur certains secteurs à enjeux.   |
| Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)     | Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.  |
| Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) | Le PPR relève de la responsabilité de l'État. Son objet est de cartographier les zones soumises aux risques naturels et d'y définir les contraintes d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il permet également de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers et les collectivités territoriales. |
| Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)            | Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur dont les règles se substituent à celles du PLU. Ce plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, la modification ou l'altération sont interdites ainsi que les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée.                              |
| Plan d'Exposition au Bruit (PEB)                          | Il a pour objet de permettre un développement maîtrisé des communes sans exposer au bruit de nouvelles populations. Ce plan fixe les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs. Les zones de bruit sont classées en zones de bruit fort, dites A et B, en zones de bruit  |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | modéré, dite C et, le cas échéant, D. Chacune correspond à des prescriptions, restrictions ou interdictions spécifiques.   |
| pôle multimodal                 | Regroupement et organisation en un même lieu de tout ou partie de l'ensemble des modes de transport.   |
| étude urbaine d'entrée de ville | Etude pouvant être intégrée au plan local d'urbanisme afin de justifier, de part et d'autre des grands axes de circulation, des règles d'implantation différentes de celles prévues par la loi. Elle doit être compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.   |
| prospect                        | Il est défini par l'expression du rapport entre deux variables :<br>- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la limite parcellaire ou, de l'alignement opposé de la voie ou emprise publique pour le calcul de la hauteur relative.<br>- la différence d'altitude entre ces deux points.   |
| réhabilitation                  | Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien ou à changer sa destination.  |
| rétention                       | Action visant à recueillir et stocker les eaux de ruissellement durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval.   |
| shed                            | Anglicisme désignant une toiture en dents de scie avec un versant vitré sur sa longueur couvrant en général un atelier industriel.   |
| sinistre                        | La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.  |
| superstructures                 | Les superstructures regroupent l'ensemble des constructions situées au-dessus de terre et composant l'ouvrage.   |
| surface de plancher             | C'est la somme des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (voir mode de calcul ci-après selon l'article R.112-2 du code de l'urbanisme).   |
| sursis à statuer                | Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation de travaux à réaliser. Cette décision concerne principalement :<br>- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,<br>- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics dont la mise à l'étude a été prise en considération, |

- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision.

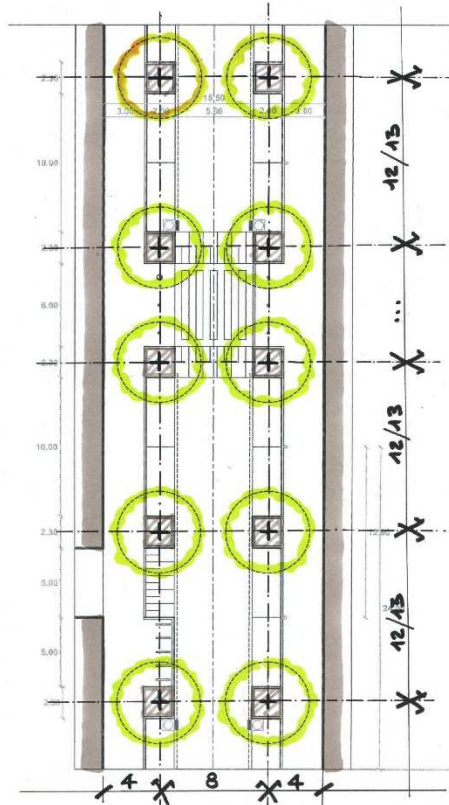
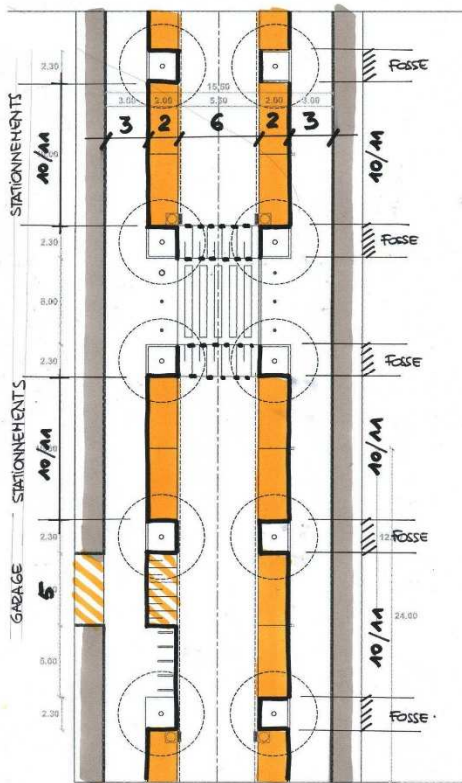
|                            |   |
|----------------------------|---|
| toiture terrasse           | Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible  |
| unité foncière             | Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.   |
| zone de rétention paysagée | Compte tenu de leur fonction hydraulique, ces bassins de rétention ne pourront être compris dans la surface d'espaces verts exigibles que sous réserve du respect des conditions spécifiques les définissant (voir critères imposés et croquis ci-après). |
| zone non aedificandi       | Voir <i>marges de recul</i> .   |



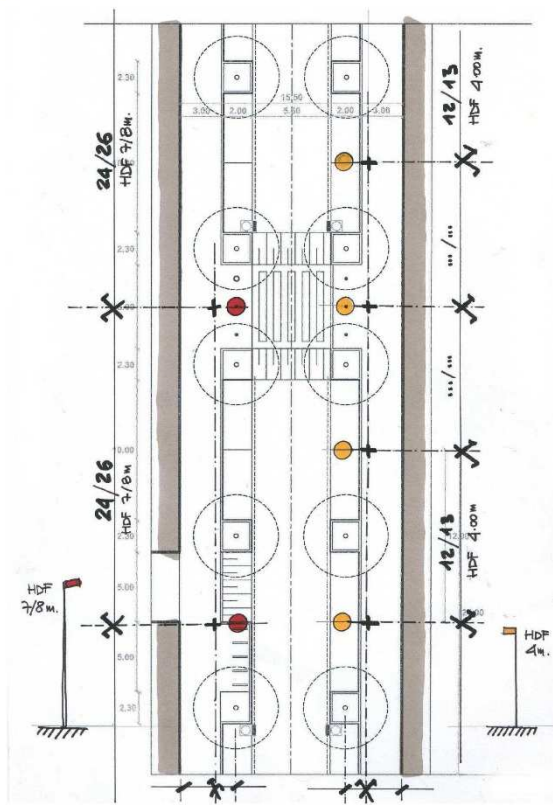
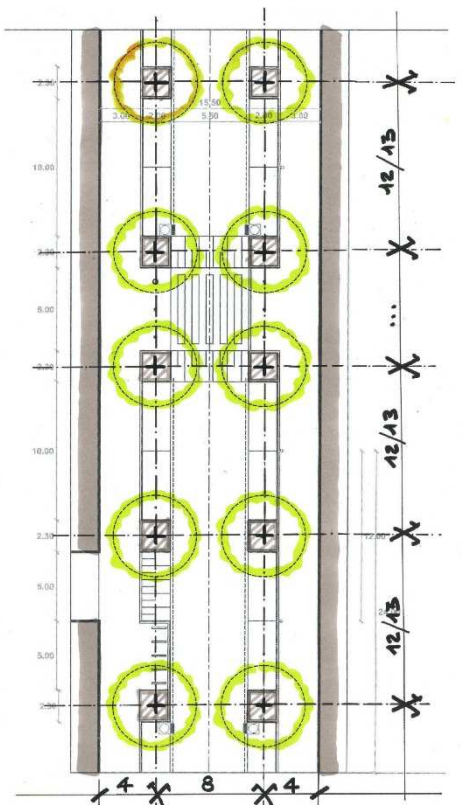
**CROQUIS EXPLICATIFS, EXEMPLES ET TEXTES**

**Exemples de plantations sur les aires de stationnement** (extrait de la charte des espaces publics)  
 Concerne l'article 13 des dispositions communes

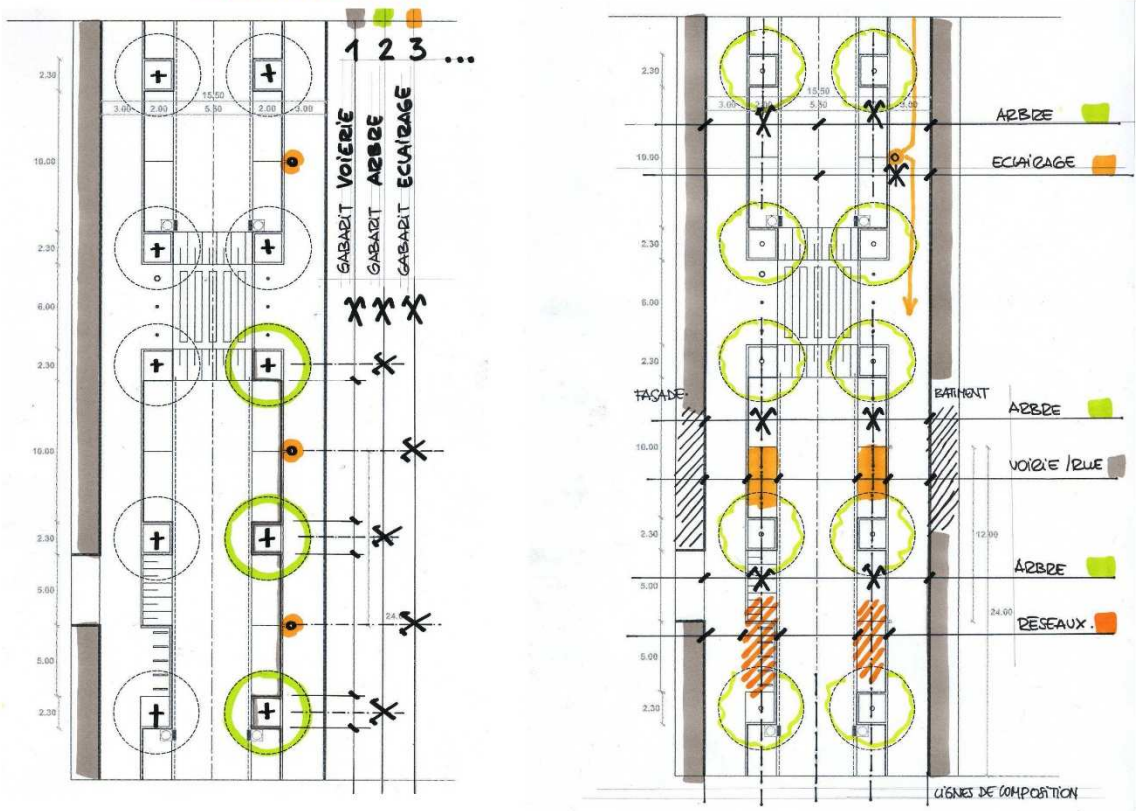
Les composantes : *Caler les arbres selon le stationnement*



Les composantes : *Caler la cohérence entre arbre et éclairage*



Les composantes : *la synthèse c'est le projet*



### **Différents modes d'implantation par rapport à la voie**

Les règles relatives à l'implantation d'une construction projetée par rapport à la voie diffèrent selon la réglementation applicable à la zone:

Sans recul :

L'implantation peut être imposée sur l'alignement (limite de fait entre la propriété privée et le domaine public) le long de certaines voies listées en annexe des articles 6 [croquis 1].

Avec recul :

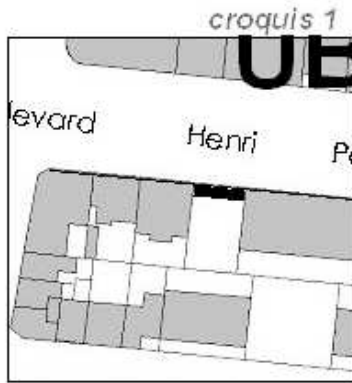
Selon le recul des constructions déjà édifiées sur le même côté de la voie, délimité par des voies sécantes [croquis 2], selon une ligne d'implantation réglementée figurant sur le plan de zonage [croquis 3], selon les indications graphiques figurant sur le plan d'un secteur soumis à plan masse (implantation réglementée du front bâti) [croquis 4].

A une distance minimale :

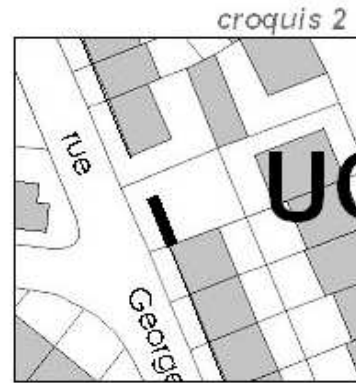
Par rapport à l'alignement [croquis 5], par rapport à la limite pouvant se substituer à l'alignement (emplacement réservé pour élargissement de voie) [croquis 6], par rapport à l'axe d'une voie générant une marge de recul reportée sur le plan de zonage [croquis 7], selon les indications graphiques figurant sur le plan d'un secteur soumis à plan masse (zone d'implantation possible) [croquis 8].

Voir croquis ci-après

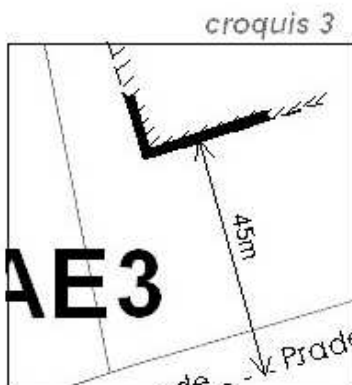
*Concerne l'article 6 des dispositions communes*



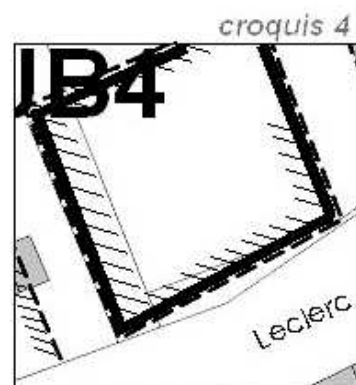
Obligatoire à l'alignement de certaines voies listées au règlement.



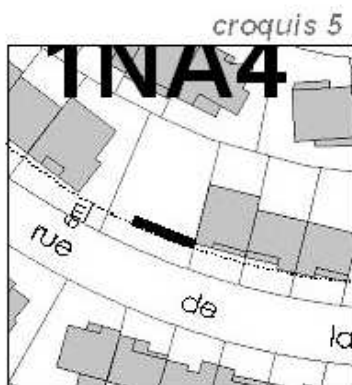
Selon le retrait des constructions déjà édifiées sur le même côté de la voie, délimité par des voies sécantes.



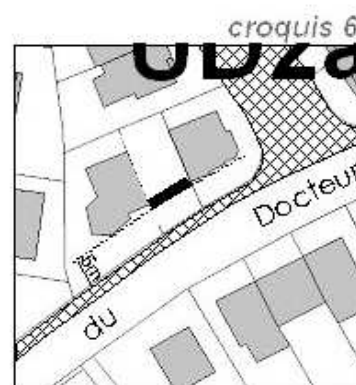
Selon la ligne d'implantation réglementée reportée sur le plan de zonage.



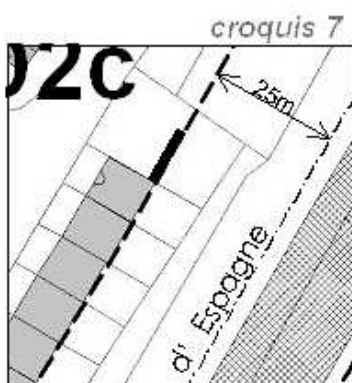
Selon la ligne d'implantation réglementée figurant sur le plan de masse.



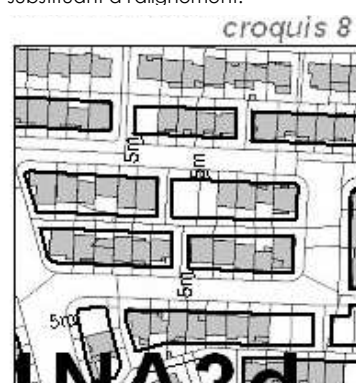
Selon le recul minimum défini par le règlement de zone.



Selon le recul minimum défini par le règlement, mesuré depuis la limite d'un emplacement réservé pour voirie se substituant à l'alignement.



Selon le recul mesuré depuis l'axe de la voie, tel que figurant sur le plan de zonage.



Selon les limites maximales d'implantation reportées sur les plans de masse.

## Zone de rétention paysagée

Le recours au choix technique d'une rétention paysagée impose le respect de critères de conception spécifiques. Ils sont destinés à assurer les conditions d'aménagement et de sécurité minimum de tout espace public.

La palette végétale ainsi que la configuration définitive de l'ouvrage restent soumises à la validation des services compétents.

### Critères minimums imposés aux bassins de rétention paysagés

- Hauteur d'eau maximum 1.00 mètre.
- Pente maximum sur au moins la moitié du linéaire de talus : 15 % Au-delà, la pente maximum autorisée sera de : 1/3, soit 33 %.

Les talus ne respectant pas la pente maximum de 15 %, bénéficieront de gardes corps en bois traité autoclave (respectant les normes en vigueur) implantés en retrait de 1m sur tout leur linéaire.

- Ensemencement obligatoire et traitement paysager sur les abords de l'ouvrage, ses talus et le fond de forme, avec prise en compte des modalités d'arrosage appropriées et d'entretien. Seront entre autres précisés dans les programmes de travaux, les épaisseurs ou volumes de terre végétale amendée nécessaires aux plantations, les types de semis, le choix des essences avec les gabarits et le type de tuteurage.

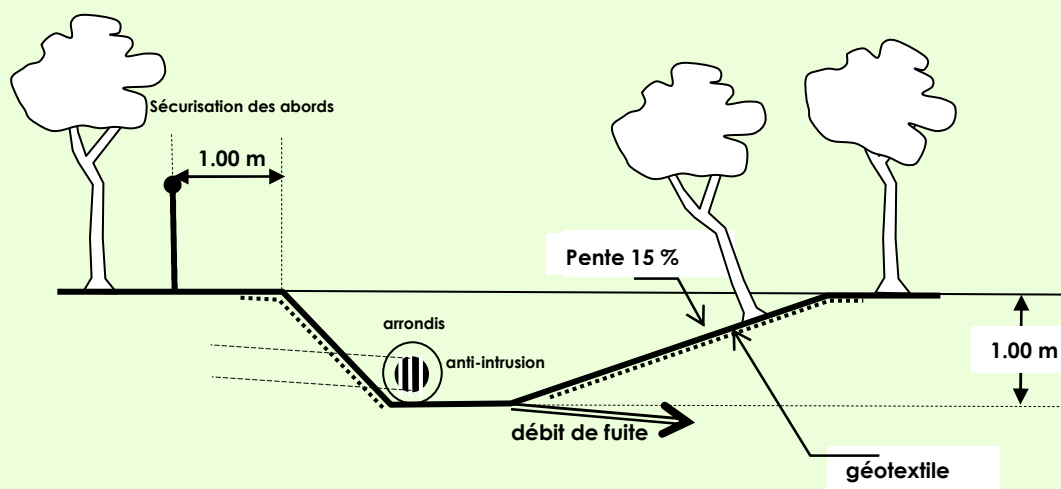
- Utilisation de géotextile en fibre naturelle biodégradables pour les plantations sur talus ou tout procédé technique similaire permettant de limiter le ravinement.

- Protection des têtes de buses (dispositifs anti intrusions et angles arrondis des revêtements béton).

- Rampe ou zone d'accès pour les véhicules d'entretien (renforcé par dalles alvéolaires enherbées ou tout autre procédé technique similaire.

- Dispositif pérenne d'écoulement des eaux résiduelles en fond de bassin.

- Panneaux d'information sur le caractère inondable de ces espaces en cas de pluie.



Croquis sans échelle et sans proportion

### **Surface de plancher mode de calcul**

Article R.112-2 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 de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
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 ;
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. ».