

# LEXIQUE

## Accès

Section de la limite de propriété par laquelle les véhicules motorisés pénètrent sur ladite propriété depuis une voie.

## Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord d'une hauteur maxi de 0,60 mètre.

## Aire de retournement

Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour. Il doit être aménagé sous forme soit de place circulaire, de T ou de Y de retournement et comporter des tournants dont le rayon intérieur devra être d'au moins 9 mètres.

## Annexe

Voir *Construction annexe*.

## Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc est supérieur à 3 mètres.

## Avant-corps

Tout élément de la construction en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol.

## Bande constructible

Portion de terrain dans laquelle des constructions sont autorisées.

*Modalités de calcul : La profondeur d'une bande constructible se mesure à partir de la limite des voies ou emprises publiques existantes ou futures.*

## Chemin d'accès

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du terrain depuis l'accès.

## Construction annexe

Construction ayant un caractère accessoire (garage, abris, piscine, pool house...) au regard de la construction principale.

## Construction légale

Construction conforme à l'autorisation d'urbanisme délivrée ou ayant été réalisée avant le 15 juin 1943, date d'instauration du permis de construire.

## Égout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

## Emprise au sol

Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 60 cm, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



### **Espace libre**

Surface totale du terrain déduction faite des surfaces imperméabilisées : emprises au sol des constructions, aires de stationnement, voirie....

### **Emprise publique**

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable...). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.

Ne sont pas considérés comme emprise publique les voies, les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées...

La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques futures projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement.

### **Espace vert**

Surface totale des espaces libres constitués :

- des espaces plantés en pleine terre;
- et des dalles de couverture s'élevant à moins de 60 centimètres du sol et végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres ;
- et des cheminements doux non imperméabilisés.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts. L'evergreen se définit comme une dalle de gazon en béton, destinée aux aires de stationnement, allées de circulation, voies de pompiers et de service.

### **Étage en attique**

Dernier niveau d'une construction d'un gabarit inférieur à ceux des étages courants.

### **Extension d'une construction**

Toute augmentation de la surface de plancher d'une construction à la date d'approbation du PLU jusqu'à concurrence de 100 % ou d'un seuil défini par le règlement. Au-delà de ces 100 % ou dudit seuil, le projet est considéré comme une construction nouvelle.

*Modalités de calcul : la surface de plancher totale des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLU.*

### **Faîtage**

Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

### **Hauteur totale**

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit ou l'acrotère à l'aplomb de la construction projetée.

Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

Pour définir le point le plus élevé de la construction, il faut tenir compte de :

- la toiture ;
- et de tout autre élément architectural qui la surmonte ;
- et des installations techniques\* à l'exception des cheminées, des antennes et des silos ou installations assimilées.



### **Installations techniques**

Il peut notamment s'agir d'antennes, de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation...

### **Limite arrière**

Voir Limite séparative

### **Limite latérale**

Voir Limite séparative

### **Limite séparative**

Limite entre deux propriétés.

En se référant à des terrains présentant une configuration de quadrilatères réguliers, les limites qui séparent deux propriétés et qui aboutissent à une même voie ou une même emprise publique, constituent les limites latérales. Les autres limites séparatives constituent les limites arrière.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la même voie ou à la même emprise publique y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite séparative, en tout ou partie, peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite arrière, c'est cette dernière qualification qui est retenue.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voie ou emprises publiques, les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques sont assimilées à des limites latérales.

Une limite ne peut pas être à la fois qualifiée de limite latérale pour un terrain et de limite arrière pour un terrain mitoyen.

### **Local technique**

Construction nécessaire au fonctionnement des constructions principales. Il peut s'agir notamment de locaux à poubelles, de rampes d'accès, de transformateurs, de locaux de fibre optique... Les abris à vélos ainsi que les locaux techniques de piscine ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais comme des constructions annexes.

### **Marge de recul**

Distance minimale à la limite des voies ou emprises publiques existantes ou futures ou aux limites séparatives, déterminée par le règlement écrit ou graphique, au-delà de laquelle doivent être implantées les constructions.

### **Modénature**

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

### **Mur bahut**

Mur de faible hauteur servant de base à une clôture ou une balustrade.

### **Mur de plate-forme**

Structure ou ouvrage qui soutient le terrain fini (un remblai notamment) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...

### **Mur de soutènement**

Structure ou ouvrage qui soutient le terrain naturel et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...

Dans le secteur UF de la ZAC des Coteaux de saint musse les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins et s'intégrer dans le paysage environnant



ils ne devront pas dépasser 1.50mètres de hauteur et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

### **Objet mobilier**

Il s'agit notamment des bancs, poubelles, panneaux d'information, équipements démontable d'hygiène et de sécurité...

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës :

- d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts...) dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif ;
- et de plusieurs bâtiments ou constructions.

### **Place commandée ou superposée**

Place de stationnement d'un véhicule nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

### **Pôle de vie**

Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site d'activités, universitaire, hospitalier...

Profondeur des constructions

### **Profondeur des constructions**

Modalités de calcul :

- La profondeur des constructions (P) se mesure entre tout point de la façade orientée sur voie ou emprise publique et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les balcons en saillie.
- La profondeur totale des constructions (Pt) se mesure entre tout point de la façade sur voies et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en incluant les balcons en saillie.

### **Ruine**

Toute construction ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture ;
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes...);
- un mur porteur.

Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années.

### **Saillie**

Tout élément de la construction dont le débordement par rapport à la façade reste inférieur à 0.80mètre et sans appui au sol.

### **Talweg**

Ligne d'écoulement des eaux de ruissellement ou lit d'un cours d'eau qui peut être pérenne ou temporaire.

### **Terrain**

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **Terrain naturel**

Niveau du sol dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.



Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol :

- antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés :
  - dans les 10 ans précédents la réalisation dudit projet ;
  - et/ou en vue de la réalisation dudit projet ;
- et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation.

### **Terrain fini**

Niveau du sol final, après les travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

### **Terrasse tropézienne**

Terrasse aménagée dans le rampant du toit permettant, par un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, l'aménagement d'un niveau dans le volume de toiture. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit), supérieurs (jusqu'au Faîtage) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons).

### **Voie**

Infrastructures de déplacements, existantes ou futures, qui desservent une ou plusieurs unités foncières au niveau de leur(s) accès. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

La notion de « voies futures » fait référence :

- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux voies projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement.