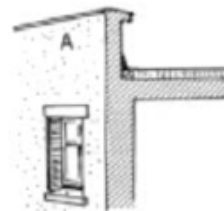


## TITRE II

# LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

### **Acrotère**

Élément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord ou un garde-corps pleins (exemple « A » ci-contre). Les garde-corps de sécurité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.



### **Affouillement**

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

### **Alignement (bâtiment implanté à l')**

Désigne la limite entre

- une parcelle privée et une voie publique ou privée
- une parcelle privée et une emprise publique ou privée.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté y compris en cas d'emplacement réservé.

### **Annexe**

L'annexe constitue une construction située en rez-de-chaussée distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel et sans communication avec la construction principale, constitutive d'emprise au sol (il ne peut s'agir d'une extension).

A l'exception des zones UE et N, une construction contiguë à une construction principale ne peut être considérée comme une annexe : elle devra respecter les règles d'une construction principale ou d'une extension:

Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, abri de jardin, ...

Toute construction destinée en tout ou partie à du logement ne peut être considérée comme une annexe.

Ses dimensions ne peuvent dépasser les normes suivantes :

- 3,50 m de hauteur totale ;
- une surface de plancher ou d'emprise au sol maximum de 35 m<sup>2</sup>, portée à 50 m<sup>2</sup> dans les zones UC, UE et N.

### **Arbres de haute tige**

Il s'agit d'arbre devant atteindre au moins 15 m à l'âge adulte.

### **Auvent**

Il s'agit d'une couverture en surplomb, d'un petit toit en saillie ou en avancée, généralement en appentis, couvrant un espace à l'air libre devant une porte ou autre baie, une façade. La marquise est un auvent en charpente de fer et vitrée.

### **Attique**

Il s'agit de l'étage supérieur de l'édifice réalisé en retrait par rapport au niveau inférieur et de proportion moindre

### **Baie**

Il s'agit d'un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse,...), dont la base est située à moins de 1.90 m du plancher concerné, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...).

**Ne sont pas considérées** comme une baie, au titre du présent règlement :

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée.

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.
- les pavés de verre.
- Les balcons dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90m et recouvrant la totalité de sa profondeur.

### ***Bande de constructibilité ou implantation :***

Bande de terrain où peuvent être édifiées les constructions. Elle est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie ou de la marge de recul, prévue à l'article 6. Au-delà de la bande de constructibilité, seules les annexes sont autorisées.

### ***Balcon***

Le balcon correspond à une plate-forme fermée par un garde-corps ou une balustrade, en saillie sur une façade et desservie par une ou plusieurs portes-fenêtres. ~~Sa saillie est prise en compte dans le calcul des distances minimum inscrites, dans les articles 6, 7 et 8.~~

### ***Bandeau***

Bande horizontale saillante en façade d'un bâtiment, disposé généralement au droit des planchers, marquant visuellement la différence entre les étages. Ils ont une fonction de protections contre le ruissellement des eaux.

### ***Bâtiment***

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol et présentant un espace intérieur utilisable, quelle que soit son affectation.

### ***Bâtiment remarquable protégé et bâtiment de qualité***

Il s'agit de deux catégories distinctes portant sur des constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (articles 1 et 11 des règlements de zones concernées).

### ***Bow-window ou oriel***

Avancée en porte à faux aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Celles-ci peuvent avoir des formes différentes, surmontées d'un toit.

### ***Cave***

Local enterré ou semi-enterré, d'une habitation, destiné au stockage de provisions ou de matériel et servant de remise.

### ***Cellier***

Local à usage de cave situé en rez-de-chaussée ou en étage.

### ***Châssis de toit***

Ouverture de toiture destinée à éclairer des pièces.

### ***Claire-voie***

Ouvrage composé d'éléments alternant le plein et le vide (avec espacements minimum de 5 cm de large) de manière suffisante à permettre la visibilité.

### ***Clôture***

Elle constitue une « barrière » construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne privée ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative (déclaration préalable de travaux).

Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, le niveau retenu pour la base de la clôture est la moyenne entre les hauteurs naturelles des terrains, sans pouvoir excéder une hauteur totale de clôture de 2,50 m.

Pour des raisons de sécurité la clôture faisant office de garde-corps représentera au minimum 1,30 m.

### ***Construction***

Tout édifice neuf ou toute extension ou modification entrant dans le champ d'application des permis de construire (L421-1) et des déclarations préalables (L421-4 et R 421-9).

### **Construction existante**

Toute construction achevée ou en voie d'achèvement au moment de l'approbation du PLU.

### **Corniche**

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

### **Coursive**

Galerie extérieure, couverte ou non, desservant plusieurs logements ou locaux indépendants.

### **Destination des constructions**

Conformément à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 9 destinations de constructions.

#### **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

#### **Hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage).

#### **Bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, conception, informatique, recherche et développement (art. R.520-1-1 du code de l'urbanisme).

#### **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer l'activité **principale** (au moins 70% de la surface de plancher).

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

#### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale, transformation, réparation ou prestations de services relevant d'entreprises immatriculées au répertoire des métiers (décret 98-247- version consolidée au 2 juillet 2010 - relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers ou de tout texte qui s'y substituera. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale dédiée à l'activité artisanale.

#### **Industrie**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

#### **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.

Toutefois, suivant les termes des définitions du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, un local destiné au stockage de marchandises peut être, sous certaines conditions, rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

### **Exploitation agricole et forestière**

Il s'agit d'une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » (fixée par décret en fonction des types de cultures) sur la commune ou en partie hors de la commune, dirigée par un exploitant et mettant en valeur des sols par leur culture ou le pâturage du bétail. Cette catégorie n'est pas présente à Savigny-sur-Orge.

### ***Destination principale***

La destination principale d'une construction est celle qui représente au moins 70% des surfaces de plancher de la construction situées au niveau du sol ou au-dessus.

### ***Emplacement réservé***

Emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser (article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

- des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics.
- des opérations de logements, dans le respect d'objectif de mixité sociale.

**Les constructions y sont interdites, sauf** exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme, afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain. (Modalités encadrées par les articles L 152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme).

### ***Emprise publique***

Elles correspondent aux voies (chaussée + trottoirs), places, parcs, pelouses, fleuve et ses berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,50 m d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie s'ils sont dissociables du gros œuvre du bâtiment.

**Sont exclues** de l'emprise au sol les parties de construction, **compris les sous-sols dont** d'une hauteur inférieure à 0,60 m **au dessus** du sol naturel existant.

**Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol** : les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur : terrasses couvertes ou non de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel, terrains de tennis, perrons, rampes d'accès de parkings **couvertes** et garages, etc.

Si le terrain est grevé d'un emplacement réservé, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle du terrain en déduisant la surface de la partie grevée,

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations.

### **Équipement public**

Construction qui assure le service public (établissement scolaire, centre administratif, centre de loisirs, équipement sportif, culturel, santé, ...).

### **Espaces libres**

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés de façon perméable ou imperméable (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

### **Espaces verts**

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Un espace vert est considéré comme « espace vert sur dalle » lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit alors comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une fosse de terre de 1,3 m de profondeur minimum et des côtés de 1 m minimum, est imposée en cas de plantation d'arbres, de manière ponctuelle. Les terrasses, même perméables, ne peuvent être considérées comme des espaces verts.

### **Espaces verts de pleine terre**

Un espace vert est considéré comme « **espace vert de pleine-terre** » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

### **Extension /surélévation**

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher, de l'emprise au sol et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par surélévation.

### **Façade**

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

On distingue la façade principale sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la distance à la façade au sens des articles 7 et 8 du PLU, doit s'entendre depuis le nu de la façade, en excluant les modénatures et saillies.

### **Faitage**

Désigne la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture, l'arête supérieure d'un toit. La cote du faitage est une cote de référence retenue pour définir la hauteur principale des constructions comprenant des toitures à deux ou plusieurs pans.

### **Gabarit**

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8 du PLU), emprise au sol maximum (article 9 du PLU), hauteur maximum (article 10 du PLU). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

### **« Goutte d'eau » (dispositif en) ou larmier**

Le larmier est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

Le larmier désigne aussi la partie basse d'une bavette de recouvrement d'étanchéité d'élément de construction.

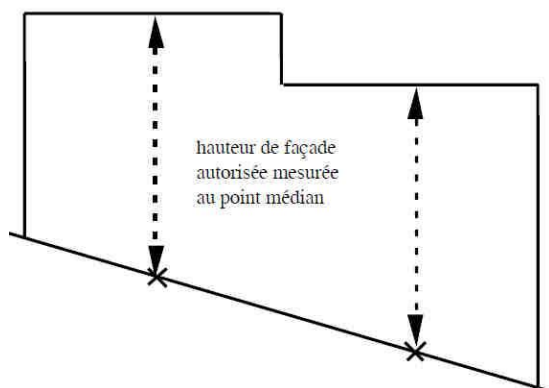
### **Hauteur de façade**

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel (sauf en zone inondable où le niveau du remblai ou la cote de casier est pris en référence) et à l'aplomb de la façade jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère (toiture terrasse), ou au brisis (toiture Mansart).

Les hauteurs de façade sont mesurées à l'égout du toit en cas de toiture à pente, ou à la limite supérieure de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

**En cas de terrain en pente**, les cotes de hauteur sont prises au point médian de chaque partie de construction, calculée dans le sens de la pente.



### **Jour (dit « de tolérance » ou « de souffrance »)**

Aménagement ne laissant passer que la lumière mais ni le regard, ni l'air. Ils doivent donc être fixes et constitués de matériaux translucides.

### **Largeur de façade d'un terrain**

C'est le linéaire de terrain au droit de la limite séparative avec l'emprise publique.

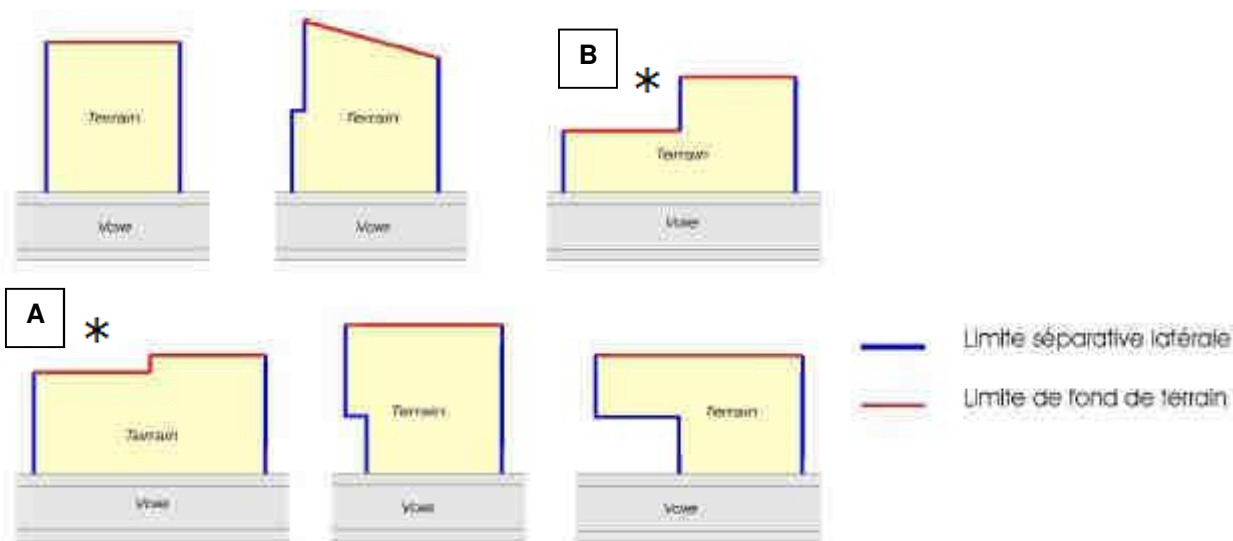
### **Limites séparatives**

Ce sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

- **Les limites séparatives latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- **La limite séparative de fond (de terrain)** : il s'agit de toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Un terrain d'angle ou un terrain traversant, donnant sur deux voies, n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

\* Un décroché de moins de 2m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative comme le montre le schéma **A**, et ce qui n'est pas le cas du schéma **B**.



### **Logement locatif social**

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un financement aidé de l'Etat.

### **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (article L442-1 du code de l'urbanisme)

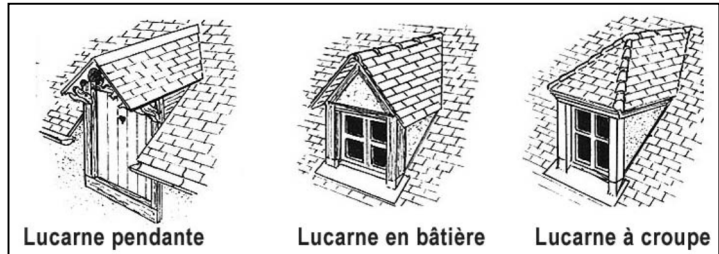
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

### **Lucarne –**

Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, et la somme des largeurs des lucarnes ne devra pas dépasser 40 % de la longueur de la façade.

Elles peuvent correspondre à des fenêtres ou portes-fenêtres.



Les lucarnes pendantes ne sont pas autorisées (à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit).

### **Marge de recul ou reculement sur alignement**

Désigne le recul, parallèle à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le document graphique, qui est imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du présent règlement (articles 6). Aucune construction ne peut être édifiée dans cet espace (y compris en sous-sol, pour la partie du terrain situé entre l'alignement existant et l'alignement projeté).

### **Marge de retrait**

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives (latérales ou de fond). Il ne peut être édifié aucune construction dans cet espace y compris en sous-sol

### **Mezzanine**

Niveau intermédiaire et partiel à l'intérieur d'un étage.

### **Modénature**

Élément des éléments d'ornement moulurés caractérisant une façade (corniche, bandeau, pilastre, ...).

### **Mur Pignon**

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

### **Noue architecturale**

Ligne de rencontre de deux pans de toiture formant un angle rentrant et qui canalise les eaux de ruissellement.

### **Noue paysagère**

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)**

Correspond à la cote des Plus Hautes Eaux connues par référence à la crue centennale de 1910.

### **Place commandée**

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

### **Plantations**

Elles sont constituées par l'ensemble de végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en pleine terre, en références aux articles 13 des règlements de chaque zone.

### **Plain pied**

Espace de même niveau, auquel on accède sans franchir d'autre degré qu'un simple seuil, avec une différence de hauteur inférieure à 0,60 m.

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

### ***PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)***

Outil réglementaire visant à prévenir et limiter les risques liés aux inondations de l'Orge, de l'Yvette et de la Seine, en fixant des règles relatives à l'occupation du sol et à la construction des futurs biens sur la commune mais peut également prescrire des recommandations pour les biens existants. Les règles du PPRI sont jointes en annexe au PLU avec les servitudes d'utilité publique.

### ***Prospect (règle de)***

Elle dimensionne l'écart à respecter entre des bâtiments situés sur des terrains limitrophes ou séparés par une emprise publique, en fonction des hauteurs de ces bâtiments. L'objectif vise à favoriser un éclairage naturel satisfaisant de chacun d'eux.

Cette distance est variable en fonction de la hauteur des constructions, avec un minimum imposé et prend également en compte la présence ou non d'ouverture sur les façades concernées.

Cette règle est présente dans les articles 7 et 8 du règlement de certaines zones du PLU.

### ***Remblai, exhaussement***

Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

### ***Rampe de parking à double sens alterné***

Emprise de circulation donnant accès à un parking, et dont la largeur ne permet pas à deux véhicules de se croiser, mais qui peut être empruntée dans les deux sens de circulation de façon non simultanée à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules.

### ***Réhabilitation – Rénovation - Restauration***

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur ou destinés à redonner au bâtiment son caractère. La réhabilitation peut comporter un changement de destination (nécessitant une autorisation administrative) ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

### ***Saillie***

Avancée sur voie publique ou privée, corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du nu de la façade, y compris les éléments fixes tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique ... Les saillies en surplomb de l'espace public doivent être situées à une hauteur minimum de 4,30 m depuis le niveau du trottoir et sur une épaisseur de moins de 0,80 m, sous réserve du respect du règlement de voirie en vigueur selon la nature de l'emprise publique concernée.

### ***Sente, sentier***

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Les sentes ou sentiers sont étroits et pour certains ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains privés.

### ***Servitudes d'utilité publique (SUP)***

Les SUP constituent les limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics/concessionnaires...). Elles imposent en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol, soit des obligations de travaux aux propriétaires.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figurent en annexe du PLU

### ***Surfaces imperméables / Revêtements imperméables***

Un sol imperméabilisé est un sol dans lequel la pluie ne peut plus pénétrer (exemples : surfaces occupées par les bâtiments ainsi qu'en sous-sol et recouvertes de matériaux étanches tels que béton, enrobé, dalles ou pavés cimentés, ...).

### ***Surfaces perméables / Revêtements perméables***

Un revêtement est considéré comme perméable lorsque les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille, ...).

Ces surfaces sont prises en compte dans le calcul du coefficient de perméabilité minimal.



### **Surface de plancher**

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme).

Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher 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 m,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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 et des celliers, annexes 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.

Cette règle pourra évoluer en fonction des définitions du code de l'urbanisme susceptibles d'intervenir.

### **Terrain/propriété**

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision non séparé par une voie publique.

### **Terrain naturel**

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Terrain enclavé**

Terrain non accessible, ne répondant pas aux règles de desserte énoncées à l'article 3 des règlements.

### **Terrasse**

Plate-forme obtenue par surélévation du terrain (remblai) et/ou éventuellement construction d'un ouvrage de maçonnerie, espace cimenté, dallé ou pavé, de plain-pied ou non.

La terrasse n'est pas constitutive d'emprise au sol si sa hauteur est inférieure à 0.60 m par rapport au terrain naturel à condition qu'elle ne repose pas sur un corps de bâtiment ~~ou sur un sous-sol~~.

### **Toiture terrasse**

Dispositif utilisé pour la couverture d'une construction comportant une pente inférieure à 15 %.

### **Toiture végétalisée / Végétalisation de toiture**

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

### **Traitement séquentiel de la façade**

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

***Translucide***

Non transparent, laissant passer la lumière sans générer de vue.

***Trémie***

Ouverture pratiquée dans un plancher pour permettre le passage d'un escalier, d'un ascenseur ou de certains équipements (gaines techniques, ...).

***Travaux sur l'existant***

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

***Voie publique***

Désigne une voie ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

***Voie privée***

Désigne une voie ouverte à la circulation privée, n'appartenant pas à une entité publique.