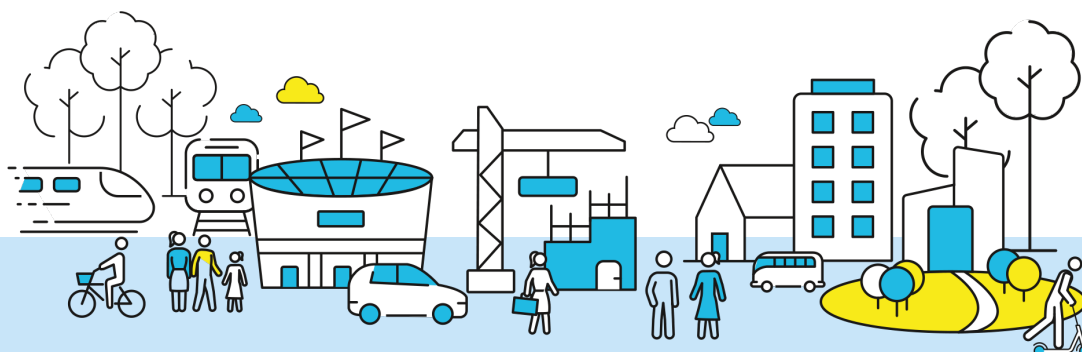


5. Règlement

5.1 Lexique

Projet de PLU arrêté en Conseil de Territoire en date du 26 juin 2024



5.1 LEXIQUE

Introduction

Le présent document vise à proposer **un lexique commun** auquel pourront se référer les dispositifs réglementaires du futur PLUi.

Le lexique vise à expliciter les termes du dispositif réglementaire liés directement à l'application des règles **au sens du futur PLUi**, afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction.

5.1 LEXIQUE

Table des matières

• Accès	p.4
• Acrotère	p.4
• Affouillement de sol	p.4
• Alignement	p.4
• Arbre de haute tige	p.4
• Attique	p.5
• Balcon	p.5
• Bandes de constructibilité	p.5
• Circulation générale	p.5
• Claire-voie	p.5
• Clôture	p.6
• Coefficient de biotope par surface (CBS)	p.6
• Construction	p.6
• Construction annexe	p.6
• Construction principale pour la destination habitation	p.6
• Combles	p.7
• Coursive	p.7
• Destinations et sous destinations	p.8
• Domaine public	p.14
• Egout du toit	p.14
• Éléments créant des vues directes	p.14
• Emprise au sol	p.15
• Espace perméable	p.15
• Espaces de pleine terre	p.16
• Espace végétalisé	p.16
• Essences locales	p.17
• Extensions	p.17
• Façade	p.17
• Faîtage	p.18
• Festonnage	p.18
• Gabarit	p.18
• Hauteur de façade	p.19
• Hauteur maximale des constructions	p.19
• Limites séparatives	p.20
• Logement social	p.20
• Marge de recul	p.21
• Modénature	p.21
• Place commandée	p.21
• Recul	p.22
• Retrait	p.22
• Rez-de-Chaussée	p.22
• Saillie	p.23
• Sous-sol	p.23
• Surélévation	p.23
• Terrain (ou unité foncière)	p.23
• Terrain naturel	p.23
• Toiture terrasse	p.24
• Toiture végétalisée	p.24
• Voies et emprises publiques	p.24

5.1 LEXIQUE

Accès

L'accès est une servitude aboutissant à une voie, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur un fond voisin reliant le terrain à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture.

Affouillement de sol

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

Limite d'une unité foncière avec le domaine public. L'alignement de fait est la limite actuelle de l'unité foncière avec le domaine public. L'alignement futur est la limite future du domaine public avec une unité foncière (la limite future est le résultat soit d'un emplacement réservé soit d'un plan d'alignement).

Éléments générant un alignement :

- La limite avec les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.
- La limite interne au *terrain riverain* de la *voie publique* frappée d'une servitude d'*alignement*, ou d'un emplacement réservé créé en vue **de l'élargissement** d'une *voie publique* ou d'une *emprise publique*.
- La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue **de la réalisation** d'une *voie publique* ou d'une *emprise publique*.

Arbre de haute tige

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc, une cime et le système racinaire ad hoc devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à l'état adulte.

Est considéré comme arbre à grand développement, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres* lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure ou égale à 15 mètres**

Est considéré comme arbre à moyen développement, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres* lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres**

Des dispositions complémentaires sont intégrées dans l'OAP thématique environnement.

5.1 LEXIQUE

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à au moins une façade du niveau directement inférieur de la construction.

Balcon

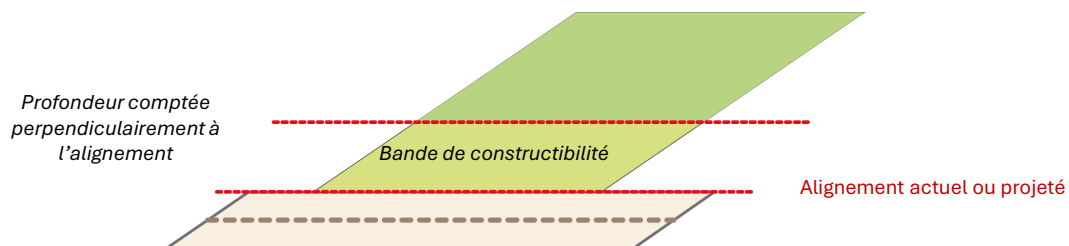
Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bandes de constructibilité

La bande de constructibilité est une bande au sein de laquelle les constructions nouvelles sont autorisées. Elle est mesurée perpendiculairement à tout point :

- De l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles ;
- De l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- De la limite des emprises publiques.

La largeur de la bande de constructibilité est précisée dans le règlement écrit.



Circulation générale

Se dit d'une voie de desserte ouverte à la circulation générale, une voie permettant le passage de tout public, en opposition à une voie privée non ouverte à la circulation générale.

Claire-voie

Se dit de la partie supérieure d'une clôture pour laquelle les vides sont plus importants (> 50%) que les parties pleines. . Ne sont pas concernés par ce mode de calcul, les portillons et portails.

5.1 LEXIQUE

Clôture

La clôture est une “barrière”, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d’une propriété mitoyenne et/ou les voies et/ou emprises publiques, lorsque leur séparation n’est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d’enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale du terrain en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d’alignement.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné divisée par sa valeur écologique.

Ainsi :

100 m² d’espace en pleine terre
= **143 m² d’épaisseur de terre végétale d’au moins 80cm**

Ou

333 m² d’épaisseur de terre végétale d’au moins 30 cm ou de pavages/dallages à joints ouverts / graviers ou systèmes alvéolaires engazonnés

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,3

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l’Homme en sous-sol ou en surface.

Construction annexe

Une annexe est une construction secondaire (réserves, celliers, remises, abris de jardin...), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Hormis sur la commune de Dugny, elle ne doit pas être contiguë à la construction principale.

Sur la commune de Dugny, une annexe peut être contiguë à la construction principale sous condition de ne pas présenter d’accès depuis la construction principale.

Une annexe ne peut pas être utilisée pour du logement ou de l’hébergement.

Les constructions annexes ont une emprise inférieure à **9 m²** (18 m² dans le cas d’une annexe à usage de garage) et une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,2 mètres (3,5 m au point le plus haut dans le cas d’un carport).

Construction principale pour la destination habitation

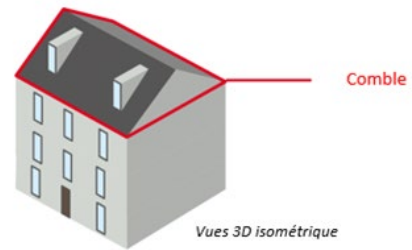
La ou les construction(s) principale(s) correspond au volume bâti, notamment à destination d’habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les annexes ne sont pas incluses dans cette notion de construction ou bâtiment principal.

5.1 LEXIQUE

Combles

Le comble est constitué du volume de toiture situé immédiatement entre le plancher haut du dernier niveau et le faîtage du toit d'un bâtiment. Il peut être habitable ou non.



Coursive

Galerie de circulation extérieure, en desservant plusieurs logements ou locaux.

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p>
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, métiers d'art, etc.).</p>
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autres hébergements touristiques	
La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p>Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</p> <p>Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <p>Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</p> <p>Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.</p>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<p>Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).</p>

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination “exploitation agricole” recouvre les constructions destinées à l’exercice d’une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l’élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l’acte de production, dans les conditions définies au II de l’article L. 151-11 du code de l’urbanisme.	Toute construction concourant à l’exercice d’une activité agricole au sens de l’article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l’exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

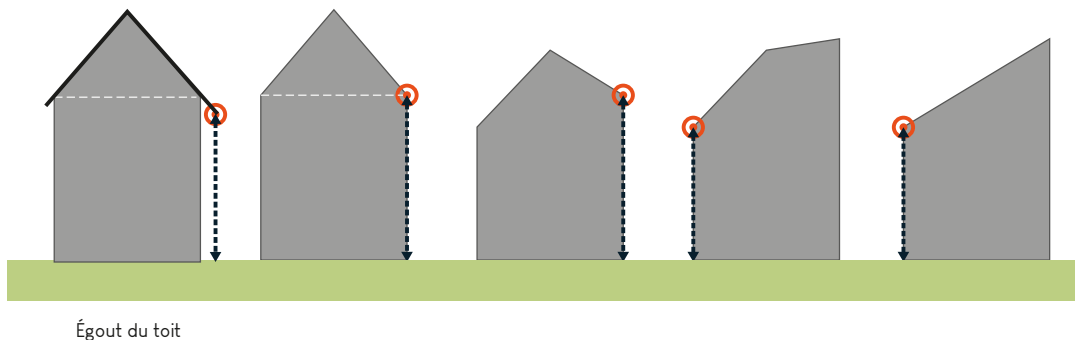
5.1 LEXIQUE

Domaine public

Le domaine public comprend les biens publics par détermination de la loi, et des biens appartenant à une personne publique, collectivité territoriale ou établissement public, affectés à un service public, et spécialement aménagés à cet effet.

Egout du toit

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture est constitué d'une ou plusieurs lignes où se déverse le ruissèlement des précipitations. Il délimite la partie supérieure de la façade de la construction.

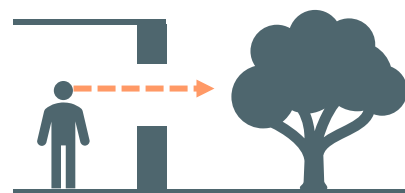


Éléments créant des vues directes

Est considéré comme un élément créant des vues directes toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur sur un plan horizontal à partir de la position debout.

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les ouvertures placées à moins de 1,90 mètre du plancher pour tous les niveaux en dehors du rez-de-chaussée et à moins de 2,60 mètres du plancher en rez-de-chaussée (fenêtres, lucarnes, hublots, châssis de toit, portes-fenêtres);
- les terrasses accessibles extérieures de plus de 60 cm de haut, loggias et balcons sans pare-vue.



Ne sont pas considérées comme éléments créant des vues directes, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- Les ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher du niveau ;
- les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes (à l'exclusion des portes à vitrage translucide qu'il soit partiel ou non).

5.1 LEXIQUE

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

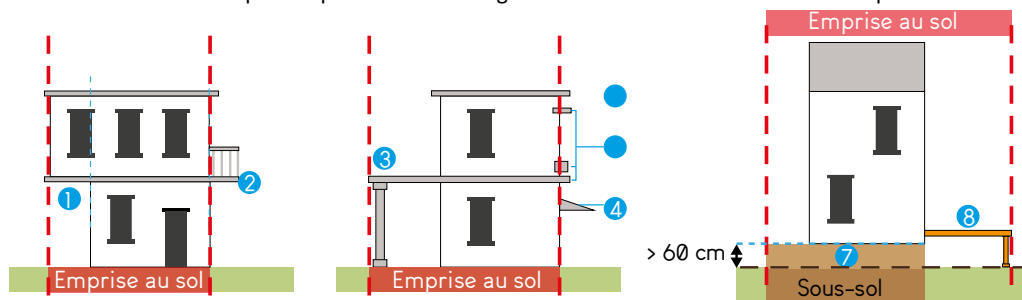
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- **Sur toutes les communes sauf Dugny :**

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les éléments architecturaux,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages totalement enterrés,
- Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, corniches, balcons et toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur, les dispositifs pour personnes à mobilité réduite (PMR),
- Les escaliers extérieurs accédant au premier niveau de plancher,
- Les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel,
- Les éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique installé sur le bâtiment.

- **Sur la commune de Dugny uniquement :**

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les éléments architecturaux,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 30 cm,
- Les ouvrages totalement enterrés,
- Les ouvrages de faible emprise tels que les oriels cheminées, corniches, balcons et toutes saillies de moins de 30 cm de profondeur, les dispositifs pour personnes à mobilité réduite (PMR) dans la limite de 30 cm,
- Les éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique installé sur le bâtiment.



① Surplomb

② Balcon

③ Débord de toiture non soutenu

④ Marquise

⑤ Elements de modénature

⑥ Débord de toiture soutenu

⑦ Débord de sous-sol au dessus du terrain

⑧ Terrasse > 60cm

Espace perméable

Un espace perméable est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

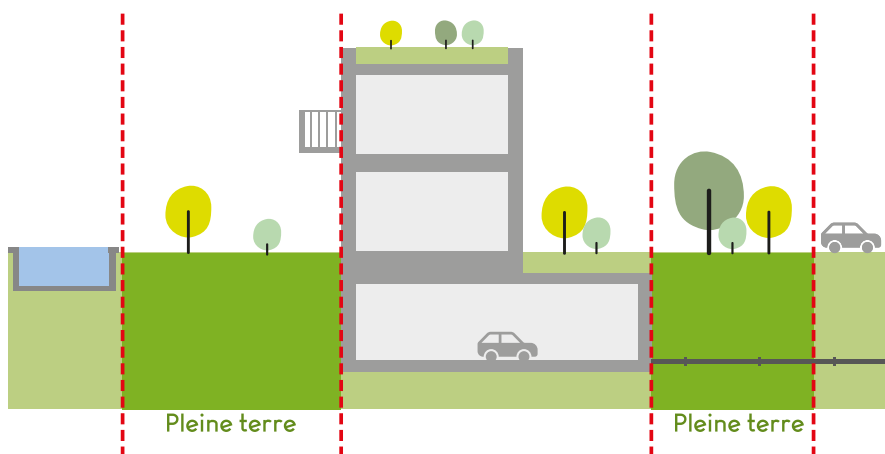
5.1 LEXIQUE

Espaces de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

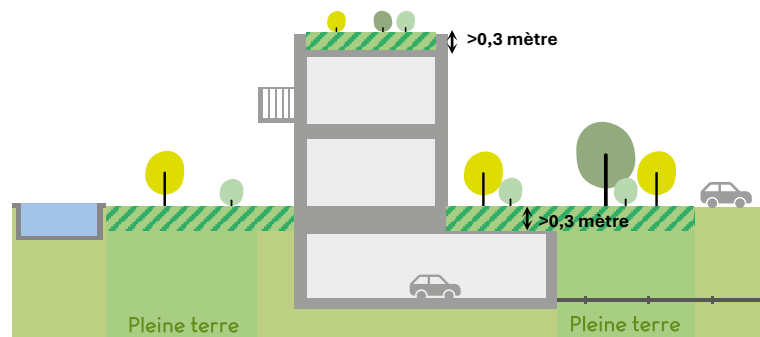
Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, etc.).


Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre.



Espace végétalisé

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert. Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être compatibilisé en tant qu'espace végétalisé, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,3 mètre.



 Espace végétalisé

5.1 LEXIQUE

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique, telles que référencées dans la liste établie par l'Agence Régionale de la biodiversité d'Ile-de-France.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension est horizontale (par excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature, et n'intègrent pas les éléments accessoires non structurels (gouttières etc.).

- **Sur toutes les communes sauf Dugny :**

Pour les façades en vis-à-vis des voies et emprises publiques :

Ne sont pas pris en compte dans les calculs de recul, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de **1,5 mètre de profondeur**.

Sont pris en compte dans le calcul du recul, les coursives et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à **0,6 mètres** au-dessus du niveau du sol.

Pour les autres façades :

Ne sont pas pris en compte dans les calculs de retrait à l'exception de tout élément créant des vues : les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, corniche, motifs de façade, et toute saillie de moins de **0,80 mètre de profondeur**.

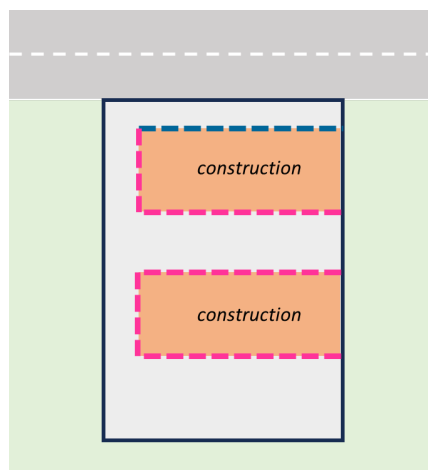
Sont pris en compte dans le calcul du recul, les coursives et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à **0,6 mètres** au-dessus du niveau du sol.

- **Sur la commune de Dugny uniquement :**

Pour toutes façades:

- **Ne sont pas pris en compte dans les calculs de recul et de retrait**, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, motifs de façade, et toute saillie de moins de **0,3 mètre de profondeur**.

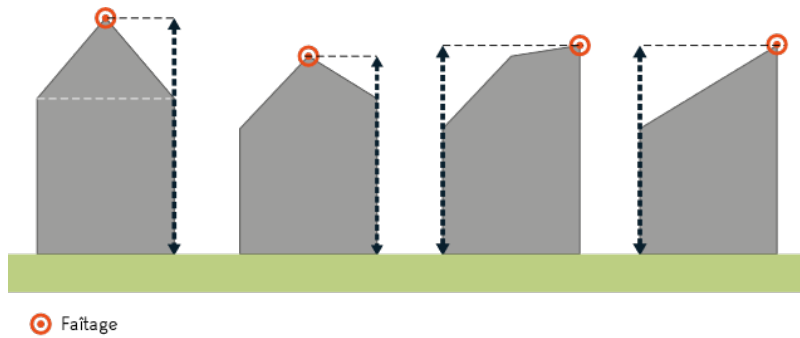
- **Sont pris en compte dans le calcul de recul et de retrait**, les coursives et tout élément de construction.



5.1 LEXIQUE

Faitage

Point le plus haut du ou des pans d'une toiture.



Festonnage

Habillage plein derrière une grille de clôture.



Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

5.1 LEXIQUE

Hauteur de façade

La hauteur de façade est comptée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.).

Elle s'apprécie en tout point par rapport au niveau depuis le terrain naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique).

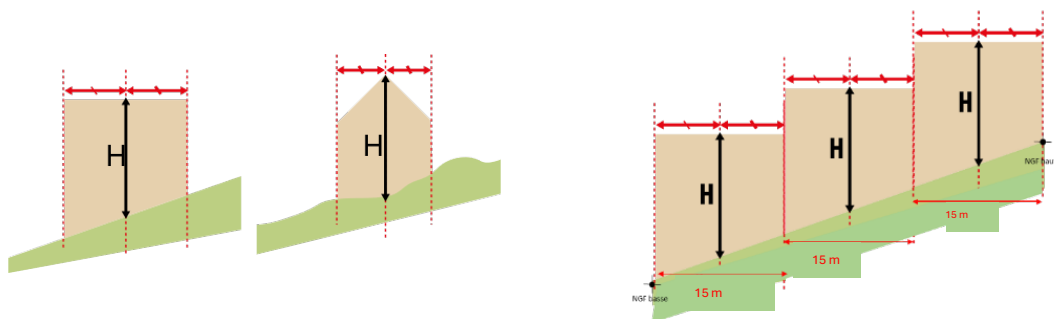
Les règles peuvent prévoir, en plus de la hauteur au faîtage, des hauteurs spécifiques à l'égout du toit.

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 1,5 mètre maximum et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel par sections maximum de 15 mètres.

Si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 15 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).

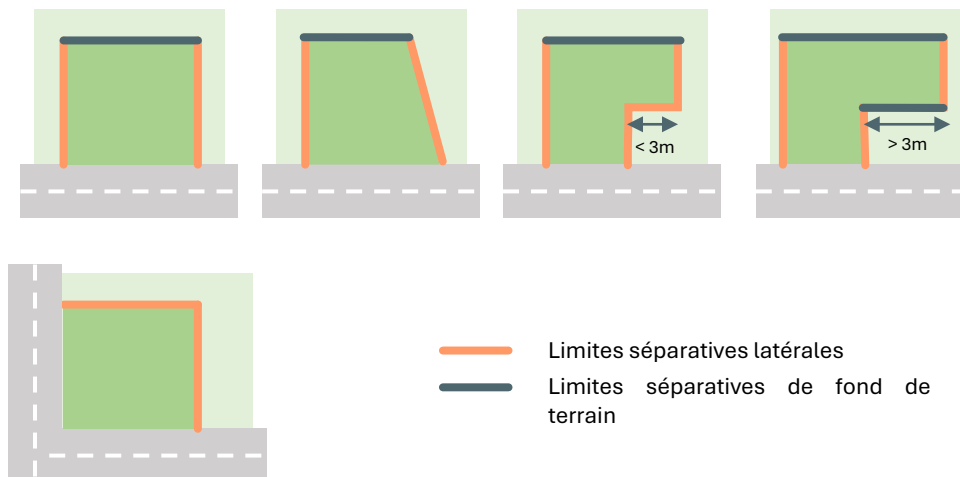


5.1 LEXIQUE

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière de la construction, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : *les limites latérales* et *les limites de fond de terrain*.

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée avec un léger décrochement inférieur à 3 mètres.
- Toute limite ne joignant pas l'alignement constitue la *limite séparative de fond de terrain*.
- Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. Sur la commune de Drancy, une des deux limites séparatives est considérée comme une limite de fond de parcelle.



Logement social (1/2)

La définition du logement social s'appuie sur les articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

- **Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré**, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Les logements en accession sociale à la propriété**, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Les autres logements conventionnés** dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et **dont l'accès est soumis à des conditions de ressources** ;
- Les logements ou les lits des **logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants** et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les places des **centres d'hébergement et de réinsertion sociale** et des **centres d'accueil pour demandeurs d'asile** mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Les terrains locatifs familiaux en état de service**, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du Code de l'urbanisme ;

5.1 LEXIQUE

Logement social (2/2)

- **Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative** qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.
- **Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire** défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul

Distance de recul fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et la limite avec l'alignement des voies ou emprises publiques.

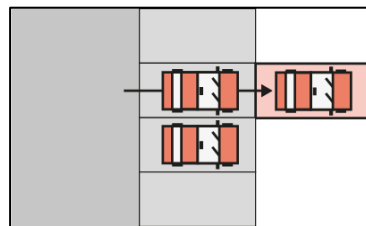
Dans tous les cas, la marge de recul de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Place commandée

Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.



5.1 LEXIQUE

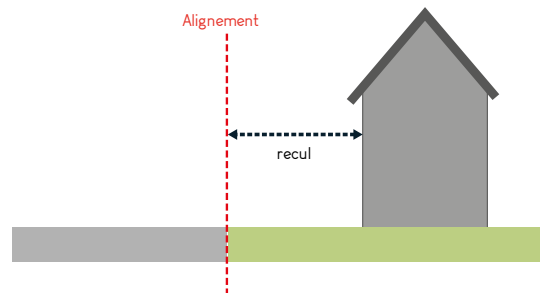
Recul

Le recul est la distance séparant toute façade d'une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

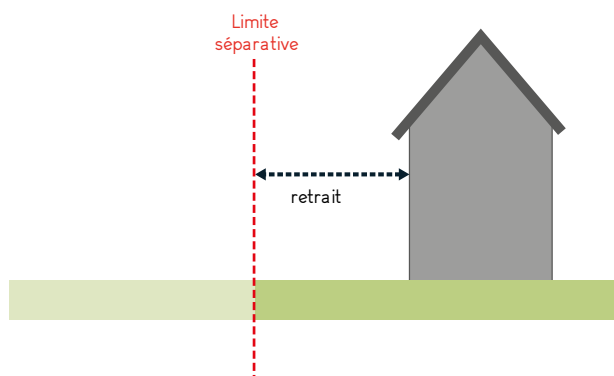
Pour le mode de calcul du recul, se référer à la définition de façade.



Retrait

Le retrait est la distance séparant toute façade d'une construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Pour le mode de calcul du retrait, se référer à la définition de façade.



Rez-de-Chaussée

Partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant, voire en surélévation sur un sous-sol.

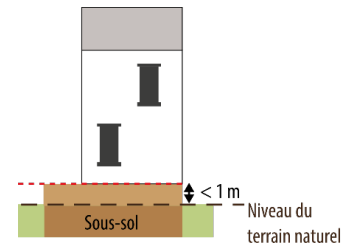
5.1 LEXIQUE

Saillie

Parties ou éléments de construction en surplomb, en avant du nu de la façade : balcon, corniche, moulure, débord de toiture. Les gouttières et pièces d'appui des baies ne sont pas considérés comme des saillies.

Sous-sol

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



Surélévation

La surélévation est un agrandissement vertical d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les façades et à réaliser une nouvelle toiture.

Les travaux de surélévation ne doivent pas être de nature à bouleverser l'équilibre et/ou la volumétrie de la construction.

Terrain (ou unité foncière)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- Les dispositions du règlement s'appliquent au terrain sachant que l'emprise des voies privées doit être déduite de la superficie du terrain [la surface cadastrale inclue la plupart du temps la demi-voie privée] pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et des espaces en pleine terre et végétalisés.
- Pour les terrains concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41-(1° - (2° - (6° du code de l'urbanisme, le respect du CES s'apprécie au regard de la totalité du terrain. L'emprise de la servitude est par contre déduite de la surface du terrain pour le calcul des espaces en pleine terre et végétalisés.

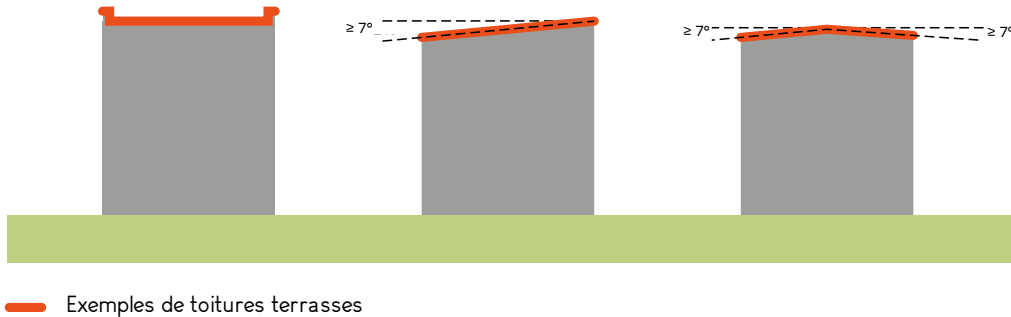
Terrain naturel

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction à la date de dépôt de la demande, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés.

5.1 LEXIQUE

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement. Les toitures comportant une pente supérieure ou égale à 7 degrés ne sont pas considérées comme des toitures terrasses.



Toiture végétalisée

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé de 0,3 mètre minimum.

Voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques sont définies de la manière suivante :

- Les voies doivent être ouvertes à la circulation automobile, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées)
- Les emprises doivent correspondre à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, les parkings publics.

Les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées), ainsi que les servitudes de passage et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques.

Ne génèrent pas de bande de constructibilité :

- Les voies nouvelles présentant une largeur inférieure ou égale à 5 mètres.
- Les voies se finissant en impasse et/ou non maillées avec le réseau viaire