

Saint ★ Denis



LEXIQUE

*Approuvé le 10/12/2015
Modifié le 18 décembre 2018 (modification n°4 du PLU)*

Opposable le 04/01/2019

Lexique

Lexique	1
1.....	4
1 ^{er} front bâti.....	4
A	4
Accès :	4
Affouillement de sol.....	4
Alignement.....	4
Annexe	5
Attique	5
B	5
Baie.....	6
Balcon.....	6
Bow-window	6
C	6
Césure	6
CDT.....	6
CINASPIC	6/7
Clôture.....	7
Construction.....	7
Cour commune.....	7
Servitude non aedificandi : servitude qui interdit de bâtir.....	7
Servitude non altius tollendi	8
D	8
Destination des sols	8/8
E.....	9
Edicule.....	9
Egout du toit	9
Emplacement réservé	9
Emprise au sol	10
EBC	10
Espace libre	10
Exhaussement de sol.....	10
Extension.....	10
F.....	10

Façade	10
Faille	10
Faitage.....	10
H.....	10
Hauteur maximale d'une construction	10
Héberge.....	11
I.....	11
Installations classées pour la protection de l'environnement(ICPE)	11
J.....	12
Jour de souffrance.....	12
L.....	13
Limite séparative.....	13
Local technique	13
Loggia	13
M.....	13
Maison individuelle.....	13
Marge de reculement	13
Mezzanine :.....	14
N.....	14
NGF.....	15
O.....	15
Oriel.....	15
P.....	15
Pièce principale	15
Pièce secondaire	15
Pignon	15
Pleine terre.....	15
Porche	15
Prospect	16
R.....	16
Redan	16
Retrait	16
S.....	17
Saillie	17
Secteur de continuité.....	18

Surface de plancher	18/19
Surface de vente	19
T.....	19
Terrasse.....	19
Toiture.....	20
U.....	20
Unité foncière	20
V.....	20
Voie	20

1

1^{er} front bâti :

Toute construction située dans la bande de continuité constitue le premier front bâti d'une parcelle. Au-delà de cette bande, les constructions seront considérées comme se situant dans le second front bâti.

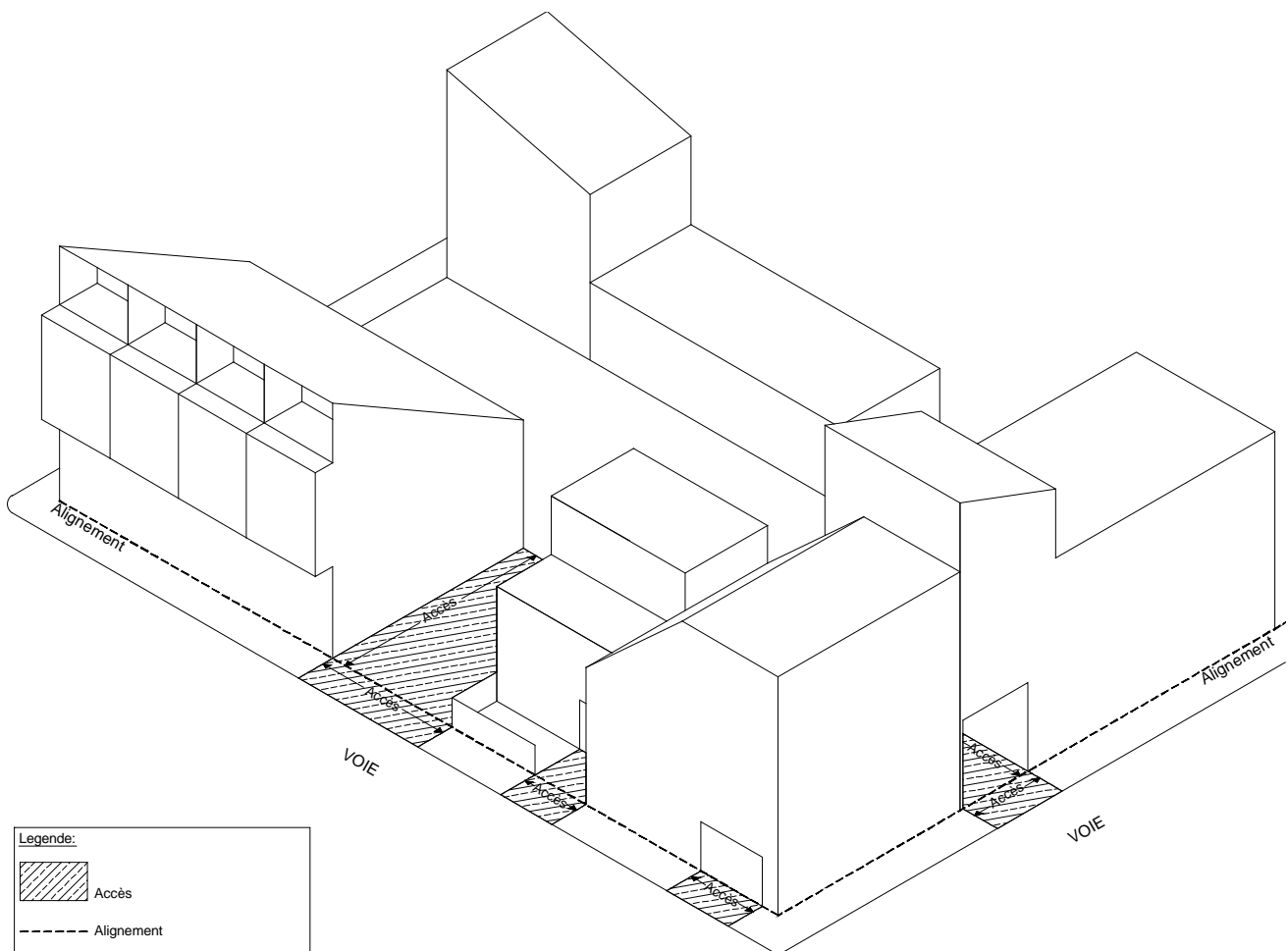
Dans les zones où il n'y a pas de secteur de continuité, le premier front bâti est constitué par les constructions édifiées sur rue.

A

Accès :

Correspond soit :

- à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie
- à l'espace tel que porche ou portion de terrain par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

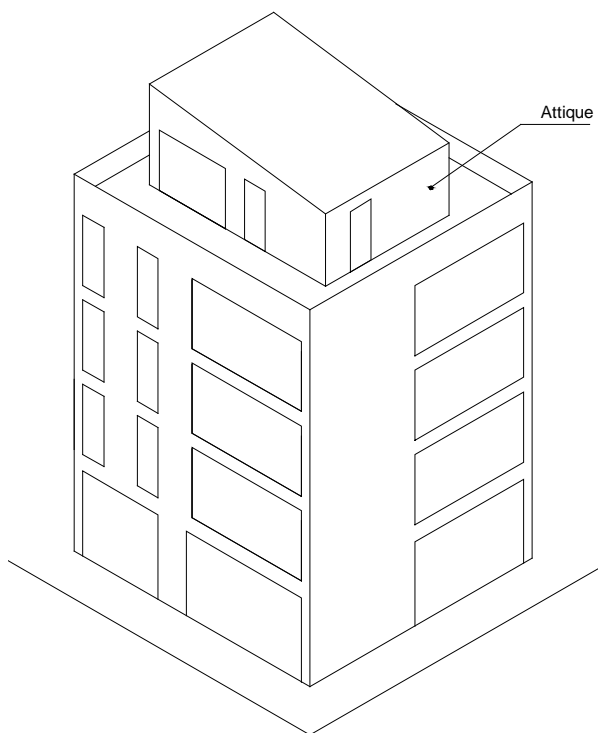


Affouillement de sol : Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

Alignement : Délimitation entre le domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Annexe : Bâtiment dépendant et complémentaire d'une construction principale sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (cabanon, garage, atelier, dépendance...)

Attique : Couronnement horizontal décoratif en retrait des quatre façades principales de la construction au niveau du dernier étage.



B

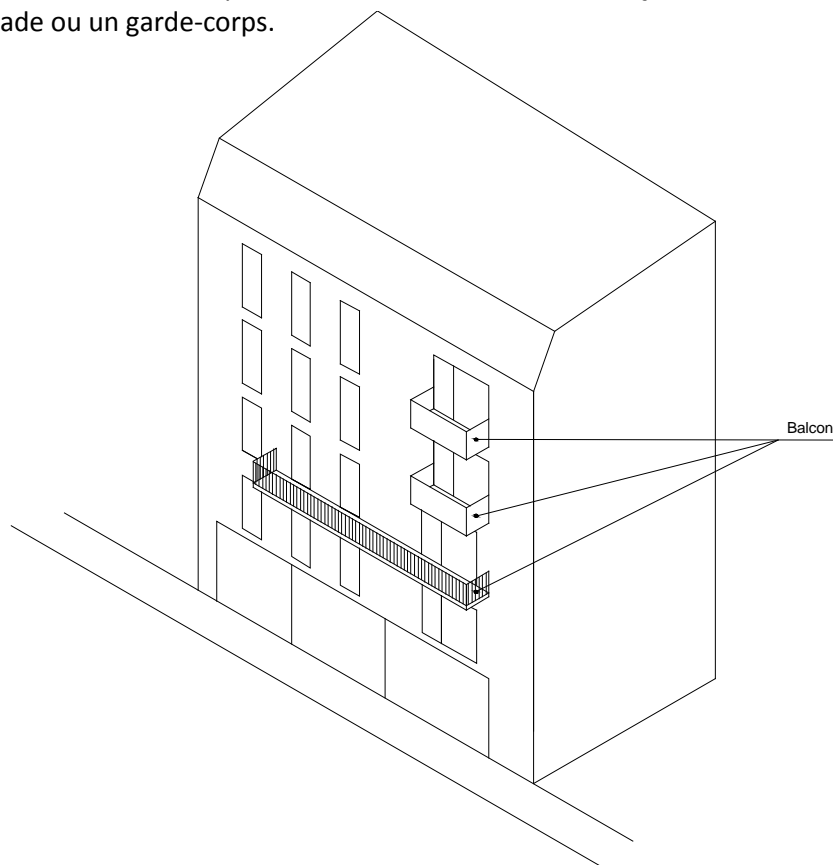
Baie : Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte)

Baie constituant l'éclairage premier d'une pièce principale : baie disposant d'une hauteur d'allège à 1,20m maximum et possédant, dans le cas de pièce traversante ou de baie d'angle délimitée par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.

Voir Pièce principale.

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.



Bow-window :

Voir Oriel

C

Césure :

Interruption de l'alignement bâti tout hauteur ou sur au moins 2 niveaux à partir du sol.

CDT :

Contrat de développement territorial

CINASPIC :

Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux accueillant du public,
- les crèches et haltes garderies et structures accueillant des jeunes enfants
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires

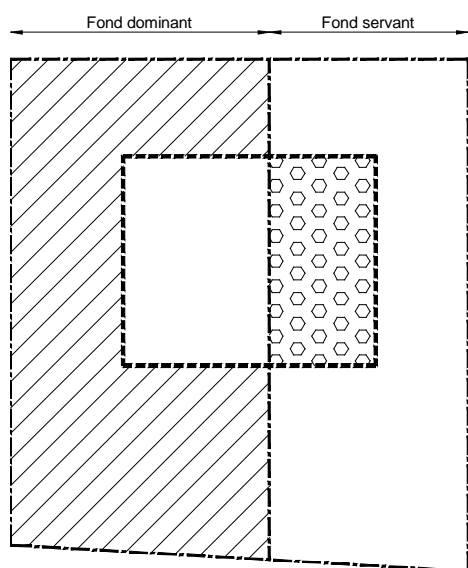
- les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
- les établissements d'action sociale,
- les résidences sociales et programmes de logements dédiés (les résidences étudiantes, les logements dédiés aux personnes âgées...)
- les établissements culturels et les salles de spectacles
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

Clôture : Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain ou d'une voie. La clôture peut prendre la forme : d'une construction (mur, grille), d'une haie.

Construction : Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés

Cour commune : Contrat passé entre deux propriétaires mitoyens de manière à s'abroger de l'article 7 des règlements du PLU et de construire plus près des limites séparatives.

Servitude non aedificandi : servitude qui interdit de bâtir







Vue en plan

Servitude de cour commune non aedificandi

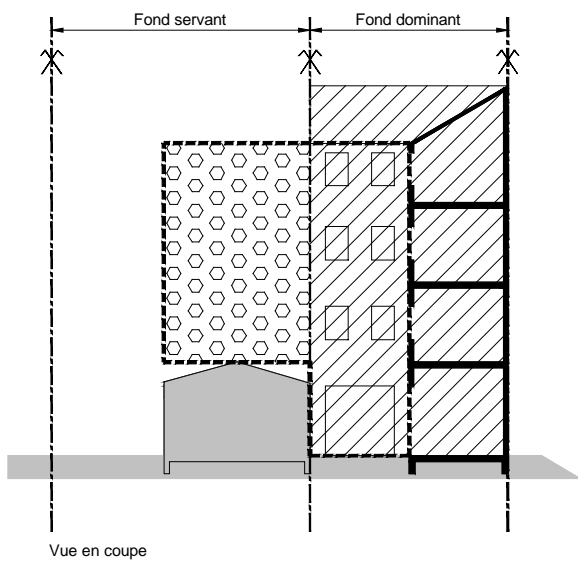
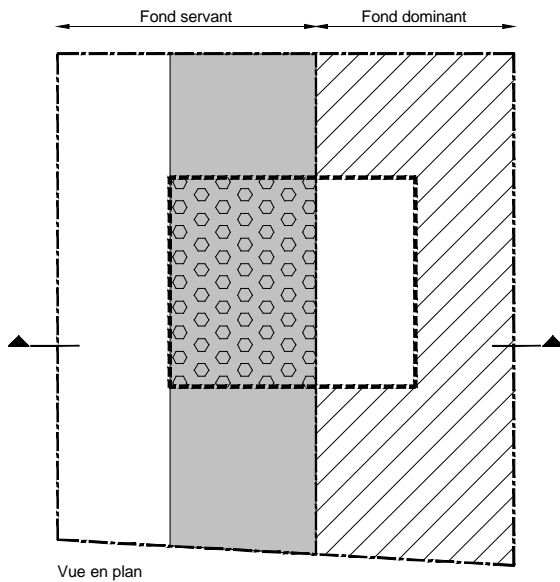
Legende:

Servitude non aedificandi :

- servitude qui interdit de bâtir

 Bâtiment à construire
 Limites de la cour commune
 Servitude non aedificandi
 Limites séparatives






Servitude non altius tollendi : servitude qui interdit de bâtir au-delà d'une certaine hauteur.



Servitude de cour commune non altius tollendi

Legende:

Servitude non altius tollendi :
- servitude qui interdit de bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

-  Bâtiment à construire
-  Bâtiment existant
-  Limites de la cour commune
-  Servitude non altius tollendi
-  Limites séparatives

D

Destination des sols : La liste des destinations est fixée à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme.

- ⇒ Habitation : tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- ⇒ Hébergement hôtelier : les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

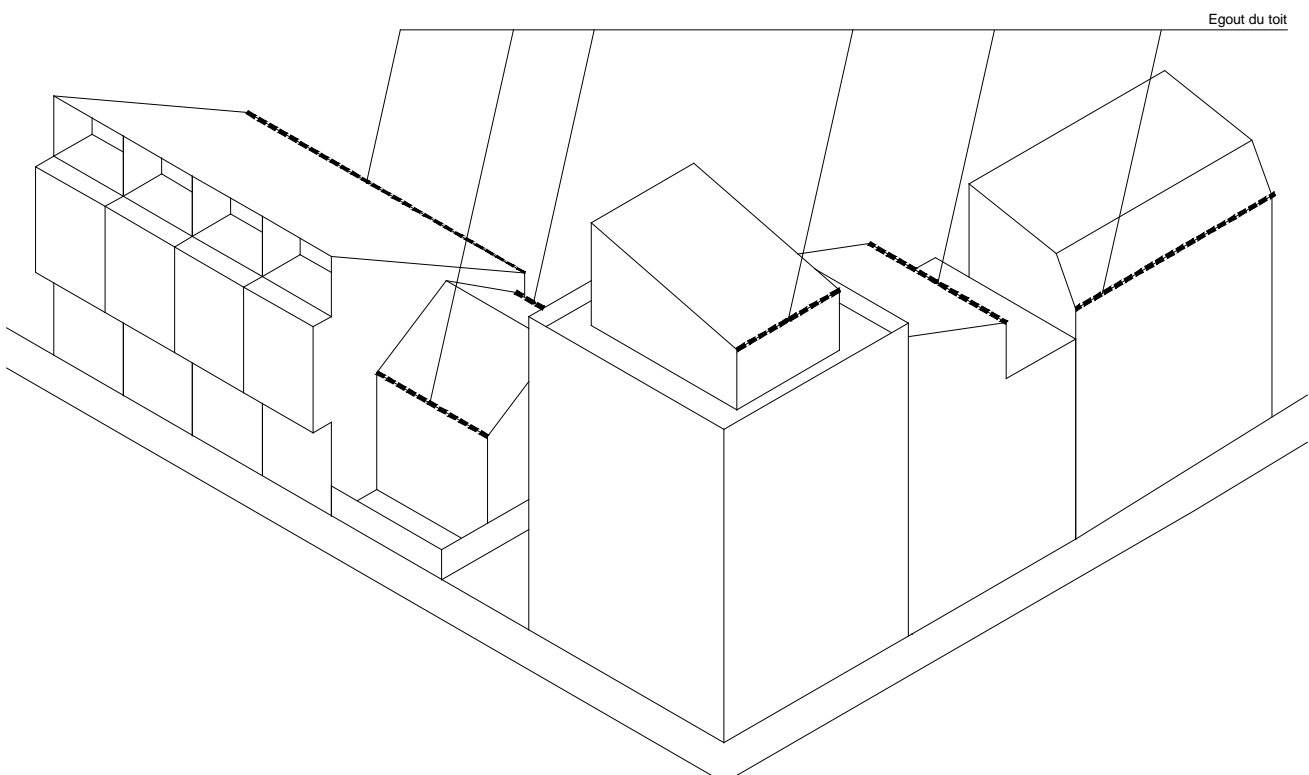
La transformation de logement en location meublée de courte durée est assimilée à de l'hébergement hôtelier, cette modification est donc soumise à l'obtention d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17 b) du Code de l'urbanisme

- ⇒ Bureaux : les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- ⇒ Commerce : les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.
- ⇒ Artisanat : les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanales de produits, vendus ou non sur place.
- ⇒ Industrie : les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.
- ⇒ Entrepôt : les locaux d'entreposage, de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.
- ⇒ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir définition CINASPIC).

E

Edicule : Construction secondaire, bâtiment en réduction à l'intérieur ou au sommet d'un édifice.

Egout du toit : Point de jonction d'une façade et du versant d'une toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.



Emplacement réservé : Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espaces public vert, voirie publique). Article L123-1-5 8° du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol : Est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Article R420-1 du Code de l'urbanisme.

EBC : **Espace Boisé Classé.**
Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace libre : Espace non bâti, libre de constructions en élévation :
- qui inclut notamment les aires de stationnements, les aires de jeux, les surfaces végétalisées et plantées, les circulations internes...
- qui exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction (balcon, toiture, auvent...) situées à moins de 9m de hauteur.

Exhaussement de sol : Elévation volontaire du sol naturel.

Extension : Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol ou de la surface de plancher

F

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Faille : **Voir césure.**

Faitage : Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

H

Hauteur maximale d'une construction :

Pour les constructions surmontées d'une toiture en pente, la hauteur maximale des bâtiments se calcule de l'égout du toit jusqu'au niveau du domaine public :

- du trottoir
- à défaut, de la cote de la chaussée
- à défaut, du sol aménagé.

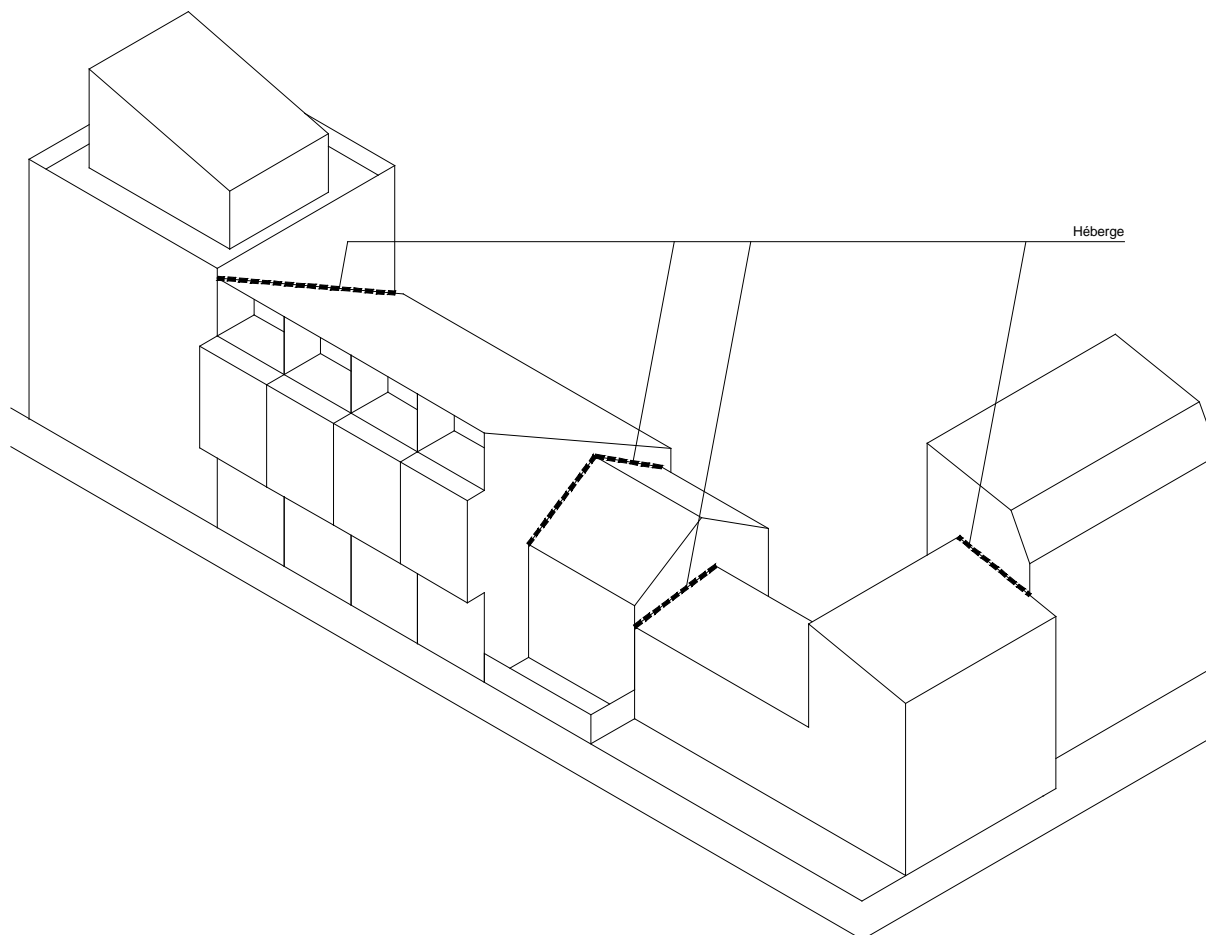
Pour les constructions surmontées d'une toiture terrasse, la hauteur maximale des bâtiments se calcule du plus haut plancher de la toiture jusqu'au niveau du domaine public :

- du trottoir
- à défaut, de la cote de la chaussée
- à défaut, du sol aménagé.

Héberge :

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

Si deux bâtiments sont contigus et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.



I

Installations classées pour la protection de l'environnement(ICPE) :

Ce sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.
(article L 511-1 du Code de l'environnement).

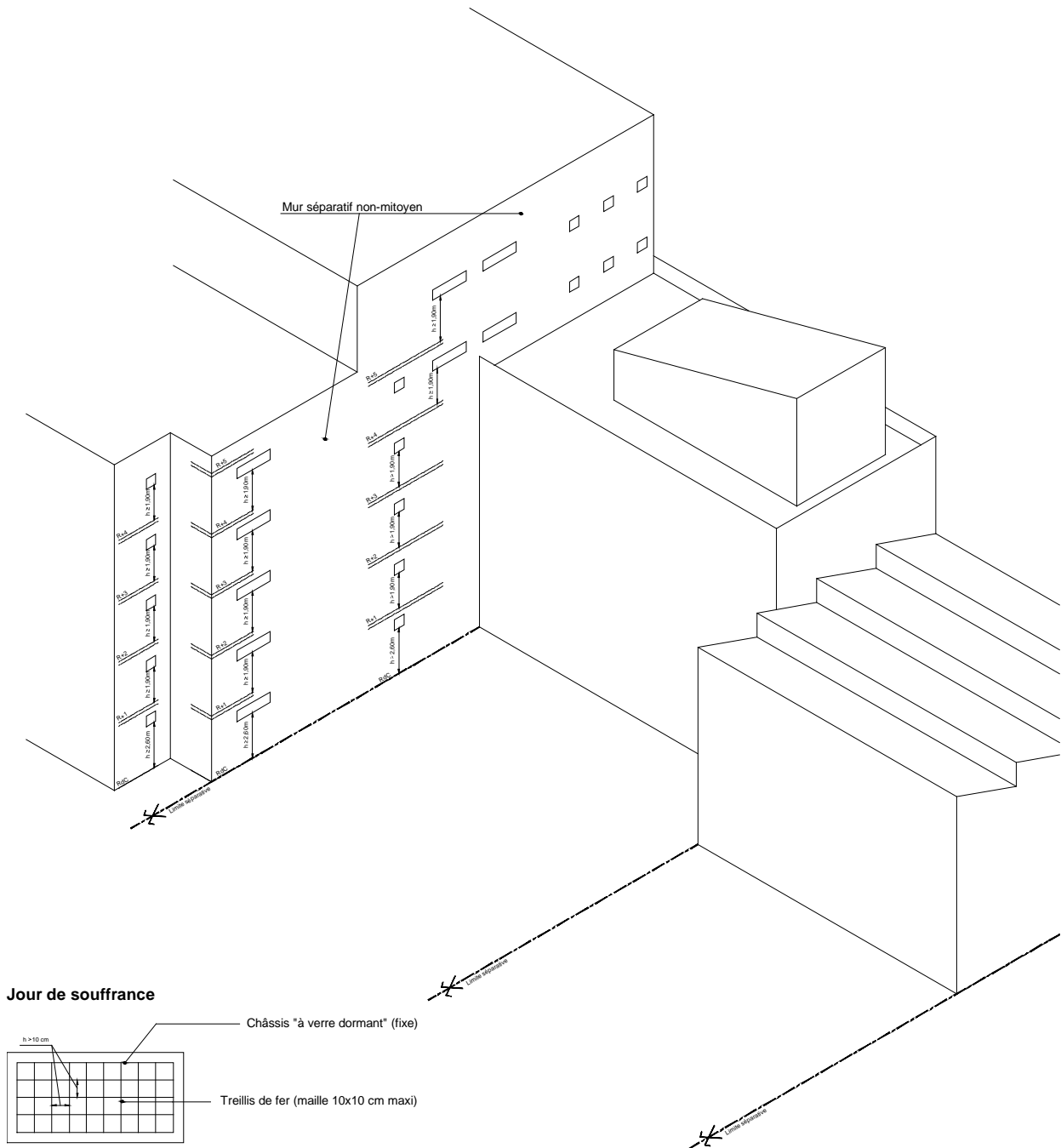
Installations classées soumises à déclaration (article L 512-8 du Code de l'environnement). Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L 511-1.

J

Jour de souffrance : Ouverture dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local. Il peut s'agir :

- d'un châssis en verre dormant translucide percé dans un mur non mitoyen joignant directement le terrain voisin,
- d'une fenêtre établie à partir d'une hauteur minimale de 2,60 m au-dessus du plancher d'une pièce située en rez-de-chaussée ou 1,90 m au-dessus du plancher des étages supérieurs.

Voir articles 675 à 680 du Code civil.



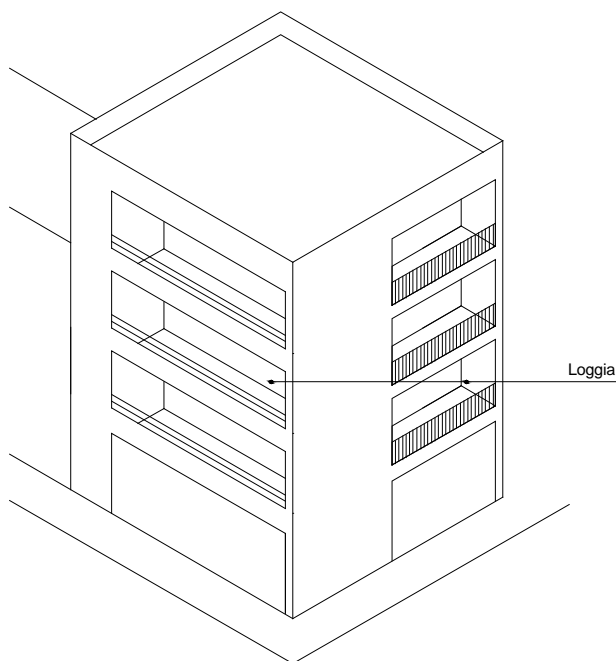
L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées contiguës. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local technique : Voir édicule

Loggia : Balcon couvert et fermé latéralement en retrait par rapport au nu de la façade.



M

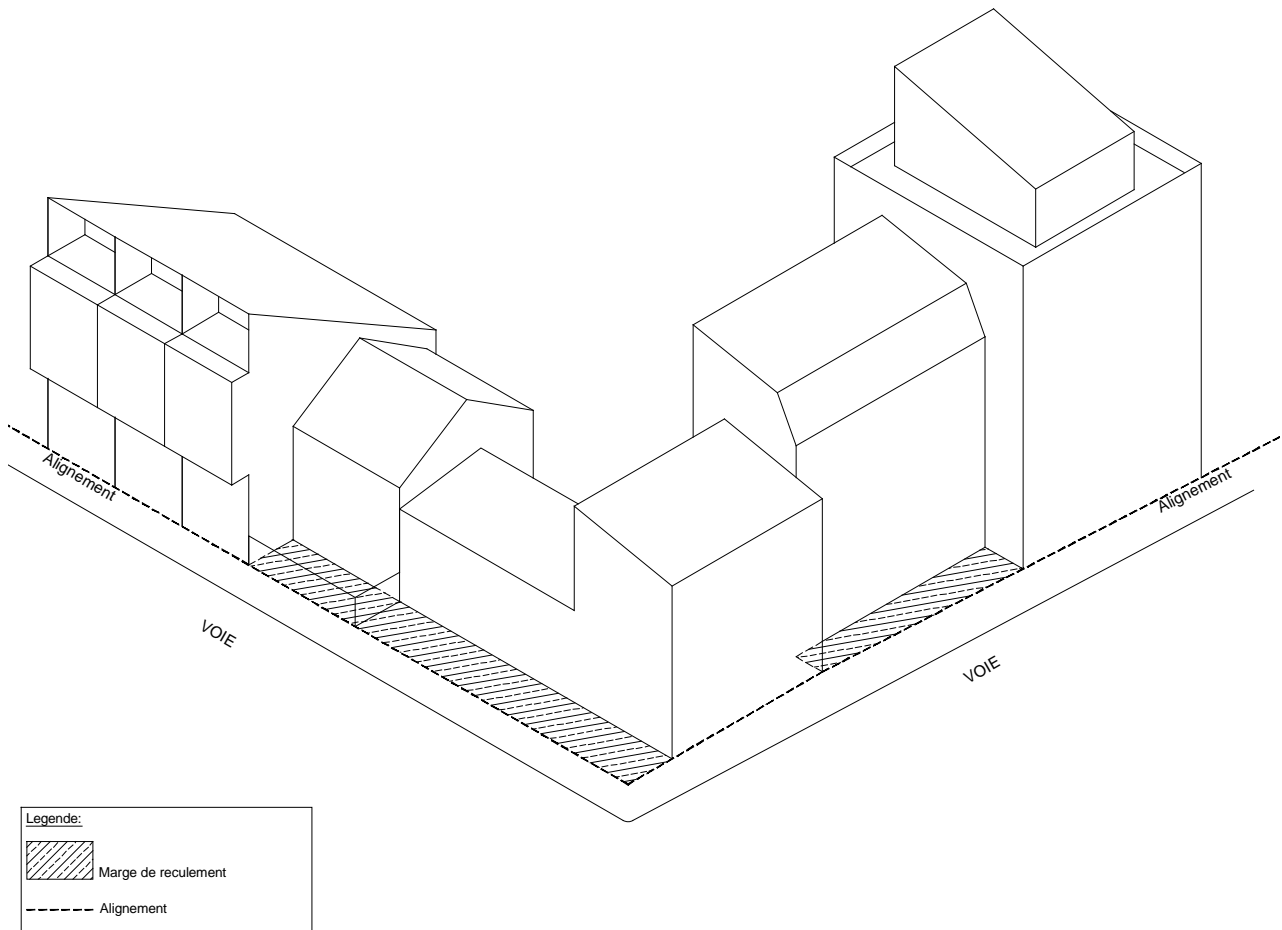
Maison individuelle : Construction destinée à l'usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Marge de reculement :

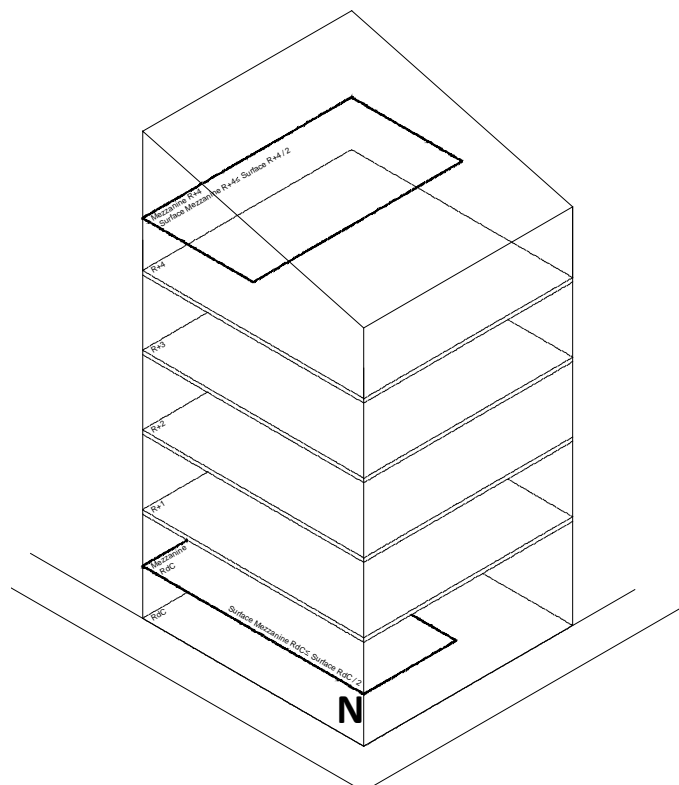
Est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

Dès lors que cette marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone concernée.



Mezzanine :

Niveau intermédiaire ménagé dans la hauteur comprise entre deux étages. La surface de la mezzanine ne doit pas excéder 50% de la surface de la pièce dans laquelle elle se situe.



NGF :

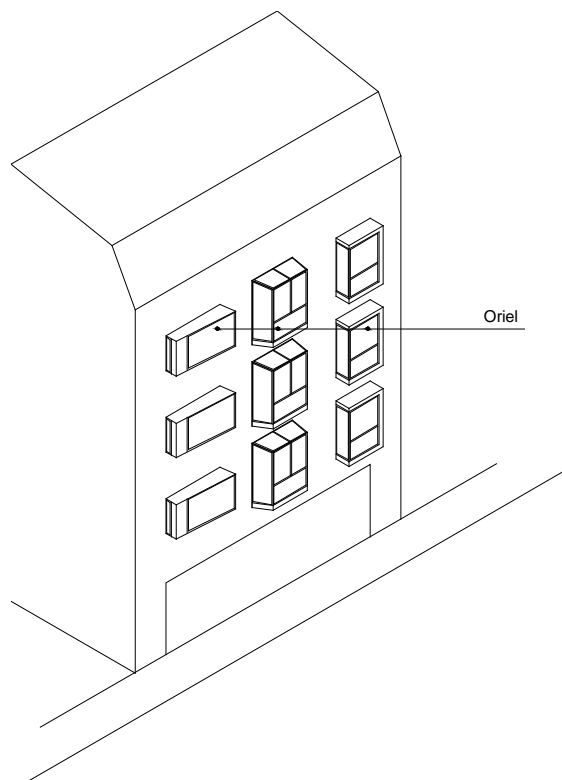
Nivellement général de la France.

Est un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse. Il s'agit du réseau de nivellement officiel en France métropolitaine.

O

Oriel :

Volume en saillies, fermé sur toutes ses faces par des éléments pleins ou par des fenêtres, créateur de surface de plancher.



P

Pièce principale :

Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail de manière continue.

Pièce secondaire :

Toute pièce autre que les pièces principales.

Pignon :

Désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à une toiture

Mur pignon : façade, qui en général, n'a pas ou très peu d'ouvertures (= mur aveugle)

Plateau piéton :

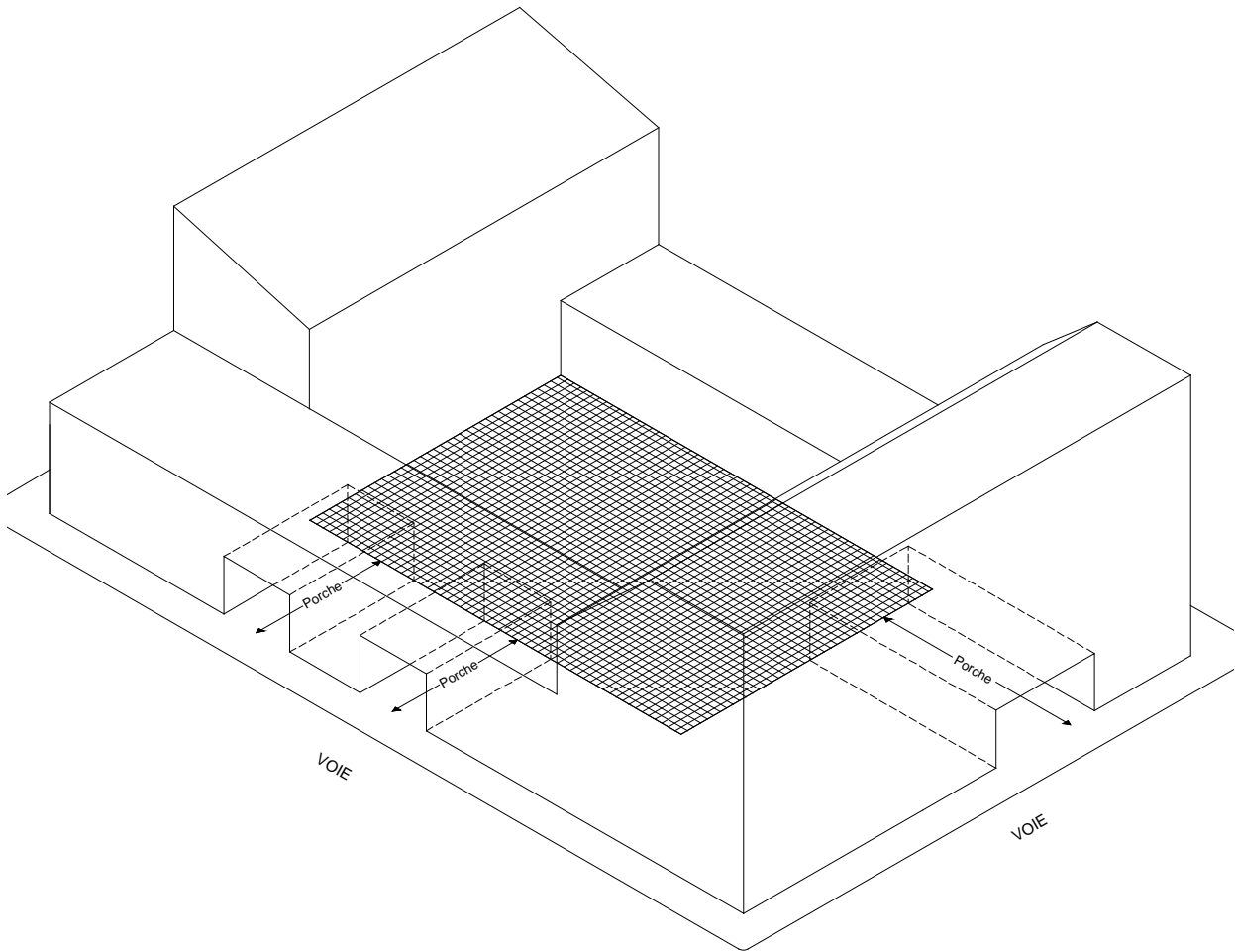
Est un ensemble de rues et de ruelles réservées aux piétons et délimité par des bornes.

Pleine terre :

Elle se considère à partir de 2 mètres minimum d'épaisseur de terre végétale.

Porche :

Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules ainsi que des individus, entre la voie publique et la cour intérieure.



Prospect :

Est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis :

- de deux constructions
- d'une limite séparative
- de l'alignement opposé d'une voie.

R

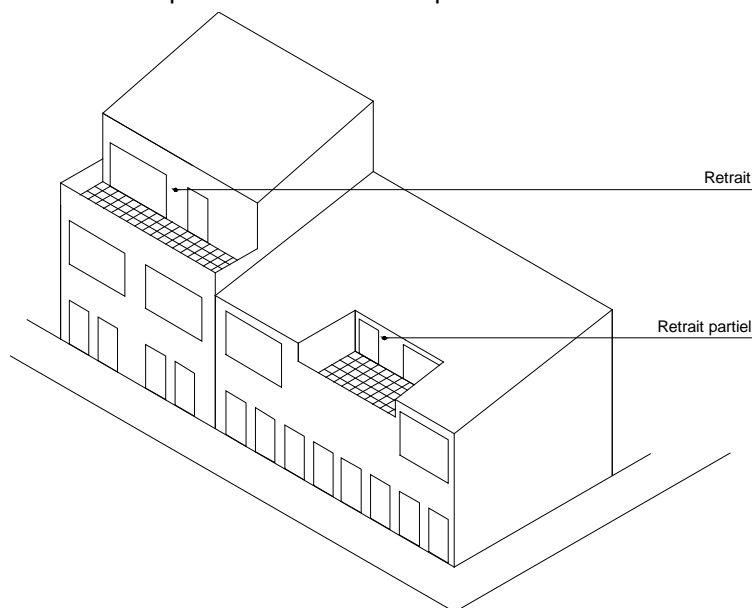
Redan :

Désigne une partie d'une façade située en retrait par rapport au nu général.

Retrait :

Position de recul par rapport au plan de la façade principale.

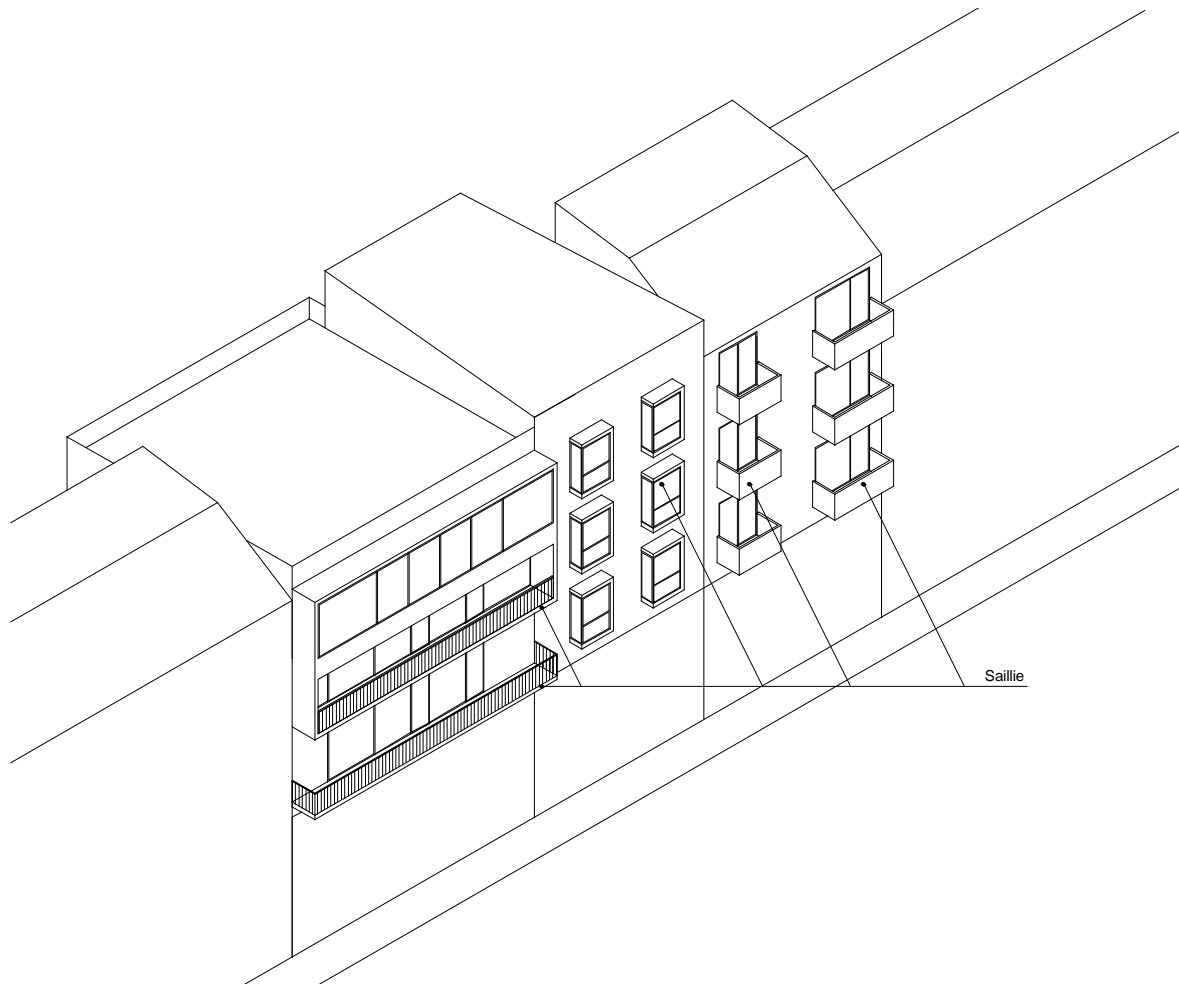
Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en recul.



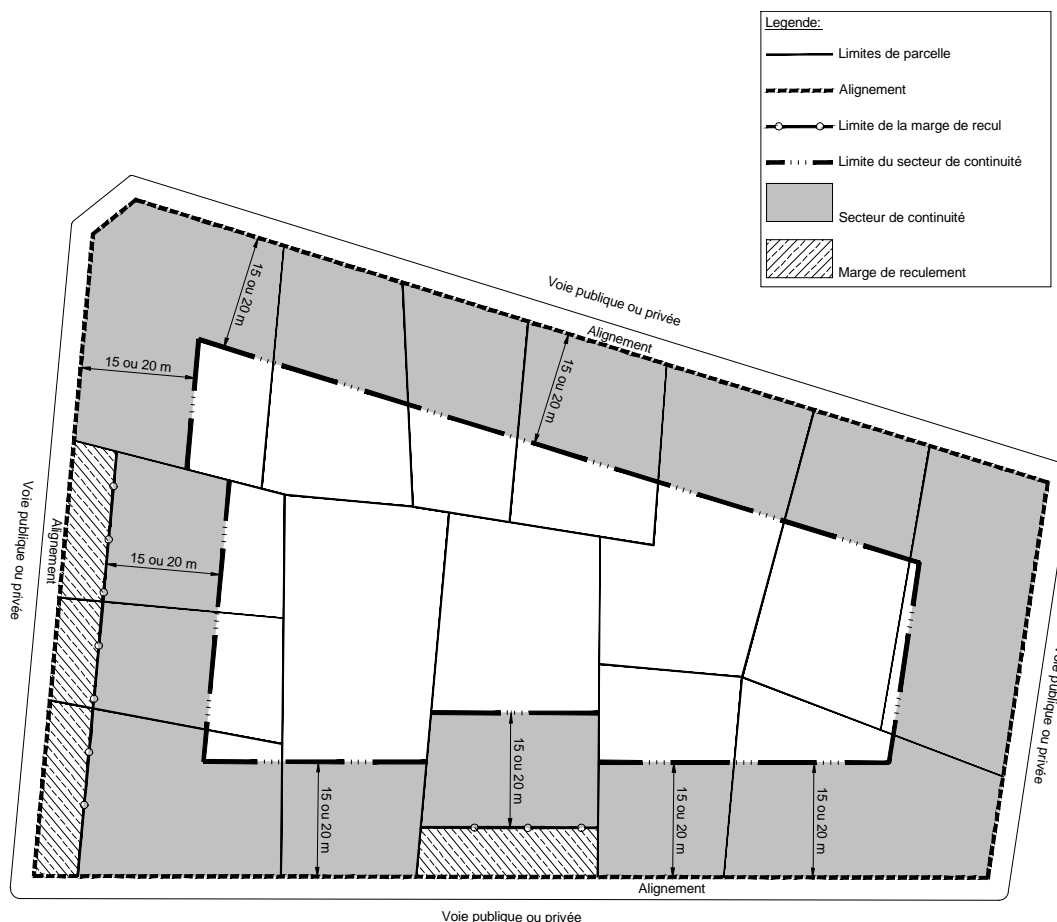
S

Saillie :

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire à une construction qui dépasse le nu de la façade, comme un versant de toiture, un balcon, un oriel...



Secteur de continuité : Est une bande d'une profondeur maximale de 15/20 mètres pris à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue ou de la limite des futures voies et emprises publiques sur laquelle les constructions peuvent s'implanter.



Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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 sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

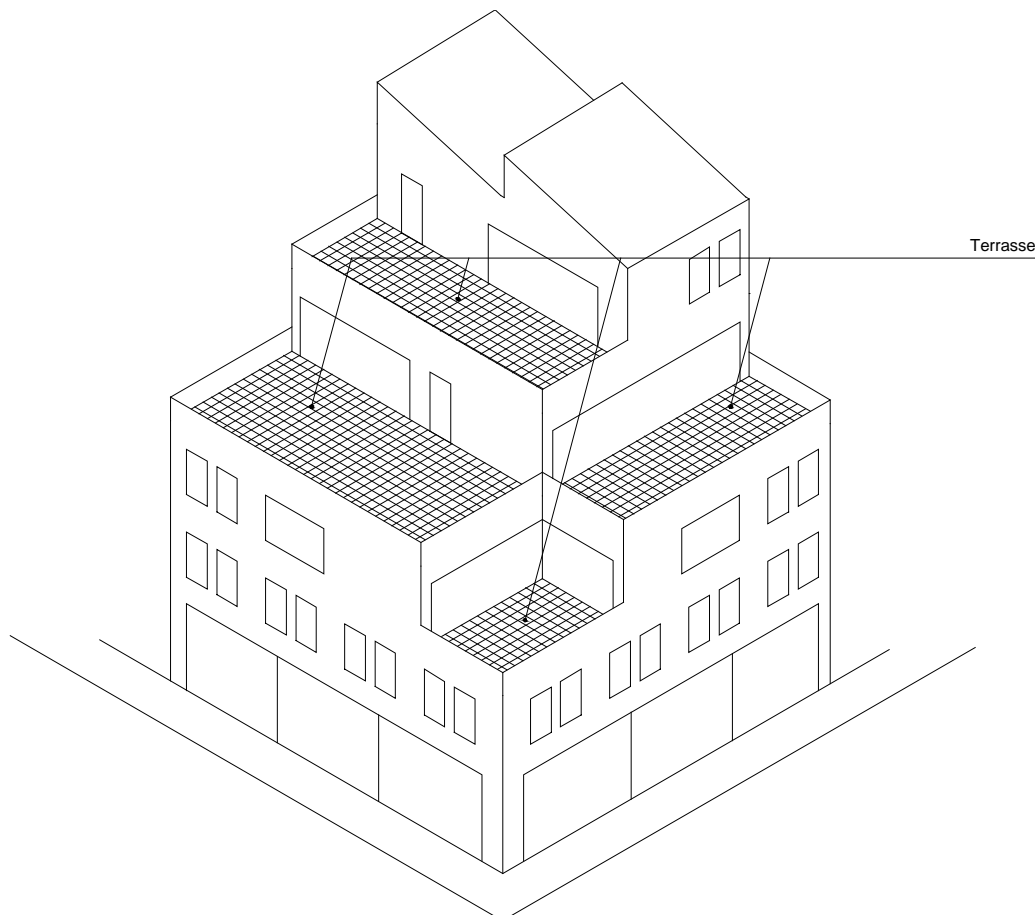
- 6° Des surfaces de planchers des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage de déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces 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.

(article R 112-2 du Code de l'Urbanisme)

Surface de vente : La surface totale des locaux de l'établissement dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue de ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et les espaces internes de circulation et de présentation.

T

Terrasse : Dans les immeubles présentant des décrochements en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant un appartement ou autre local au-dessus d'un local inférieur.



Toiture : Ensemble des éléments de couverture étanche d'une construction.

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Trottoir : Partie latérale d'une rue, surélevée par rapport à la chaussée, réservée aux piétons.

U

Unité foncière : Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Voie : Est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Les espaces considérés comme voie pour l'application du règlement sont énoncés à l'article 9 des dispositions générales (statut réglementaire des voies)