

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent pour la plupart des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

SOMMAIRE

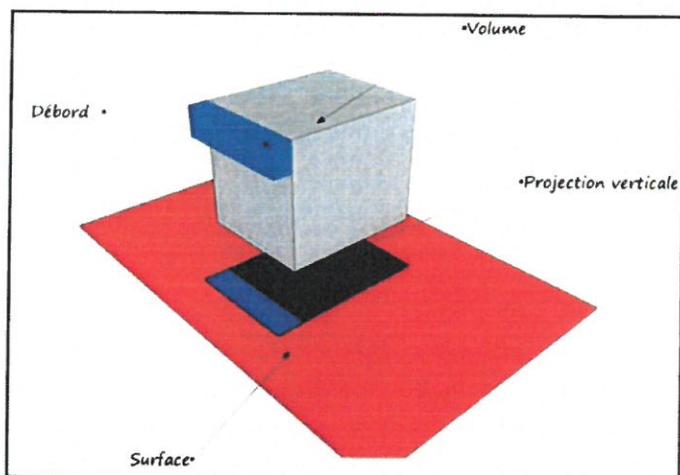
1. DEFINITIONS DE L'EMPRISE AU SOL ET DE LA SURFACE DE PLANCHER	82
2. AUTRES DEFINITIONS (PAR ORDRE ALPHABETIQUE)	85
ACCES	85
ACROTÈRE	85
AFFOUILLEMENT DE SOL	85
ALIGNEMENT	85
ATTIQUE	85
BAIE	85
CAMPING CARAVANING	85
CARRIÈRE	85
CLÔTURE	85
COMBLES	85
CONSTRUCTION	86
CONSTRUCTIONS ANNEXES	86
CONSTRUCTION PRINCIPALE	86
CONTIGU	86
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	86
DROIT DE PREEMPTION URBAIN	86
ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE	87
EMPLACEMENT RESERVE	87
EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE	87
EMPRISE PUBLIQUE	87
ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES	88
ESPACE LIBRE	88
EXHAUSSEMENT DE SOL	88
EXTENSION	88
FAÇADES	88
FAITAGE	88
HABITAT COLLECTIF	88
HABITAT INDIVIDUEL	88
INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)	88
LIMITES SEPARATIVES	88

LOTISSEMENT	90
MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR	90
NIVEAU	90
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	90
OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES.....	90
ORIEL.....	90
OUVRAGES EN SAILLIE	90
PARCELLE	90
PIGNON et MUR PIGNON.....	90
PLANCHER.....	90
PLEINE TERRE.....	91
RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	91
REHABILITATION/RENOVATION :.....	91
SECTEUR.....	91
SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE	91
SOUS-SOL.....	91
TERRAIN D'ASSIETTE	91
TERRAIN NATUREL	92
TOITURE TERRASSE	92
UNITE FONCIERE	92
VERANDA	92
VOIE ET ACCÈS	93
• ACCES DIRECT.....	93
• VOIE D'ACCES AU TERRAIN	93
• VOIE DE CIRCULATION INTERNE.....	93
• VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)	94
• VOIE PUBLIQUE	94
• VOIE PRIVÉE	94
• VOIE EN IMPASSE.....	94
ZONE	94
ZONE NON AEDIFICANDI.....	94

1. DEFINITIONS DE L'EMPRISE AU SOL ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

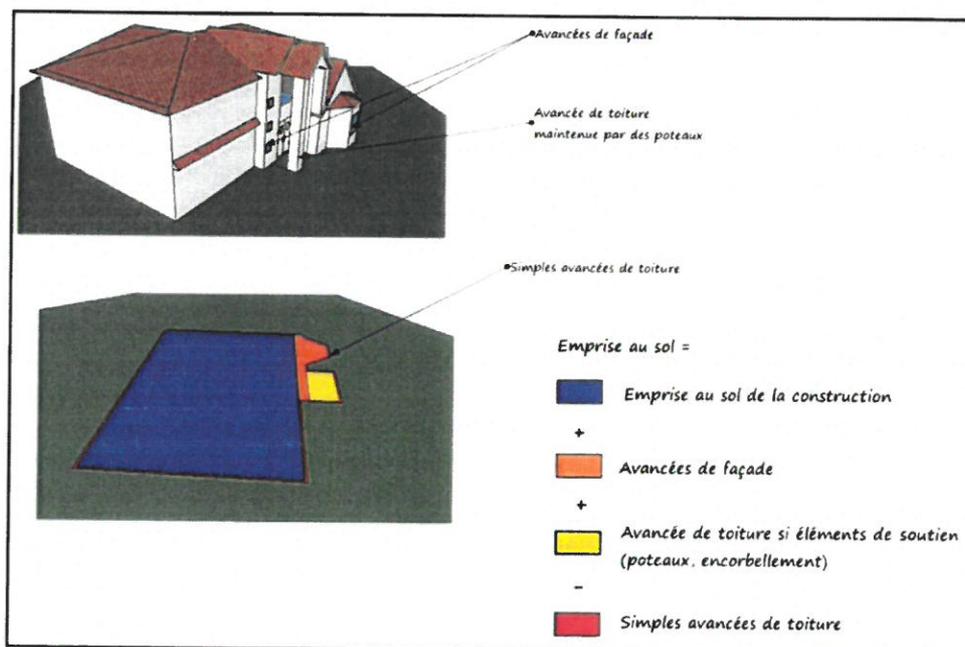
EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.



Sont exclus de l'emprise au sol:

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien

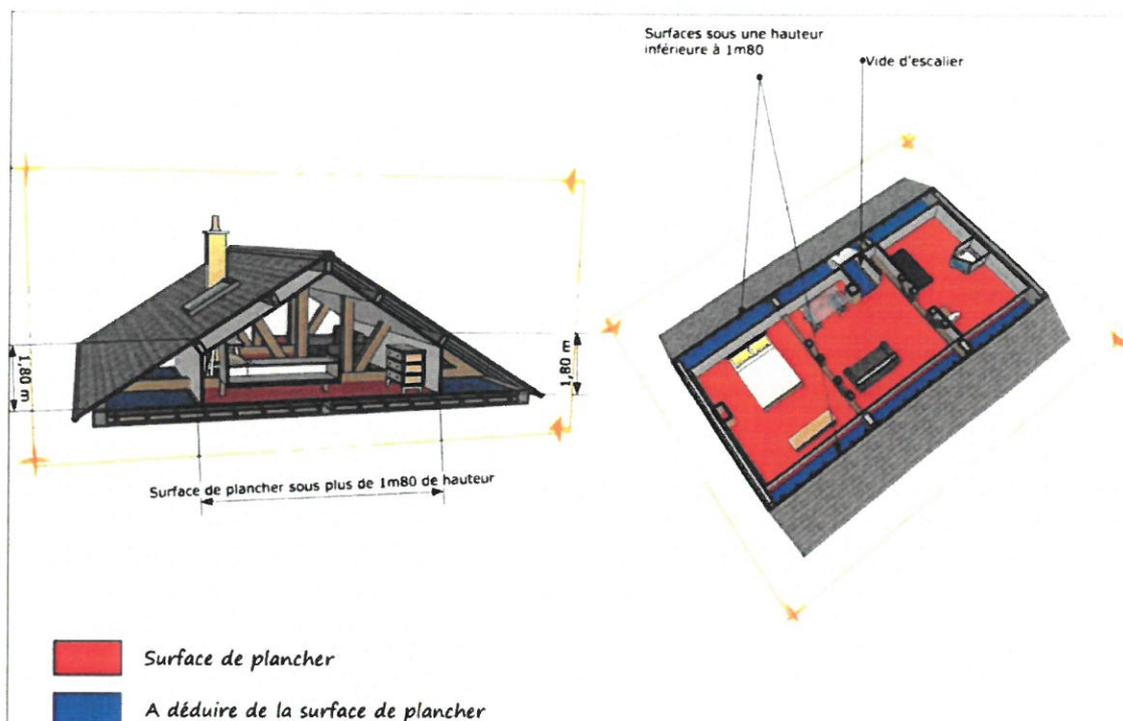


SURFACE DE PLANCHER

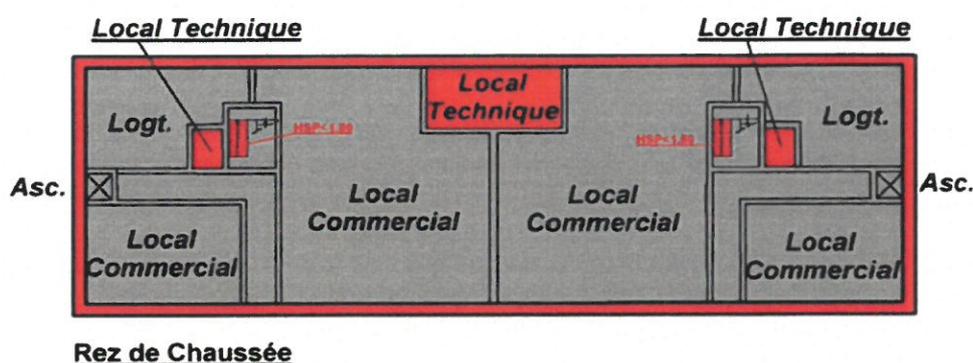
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et

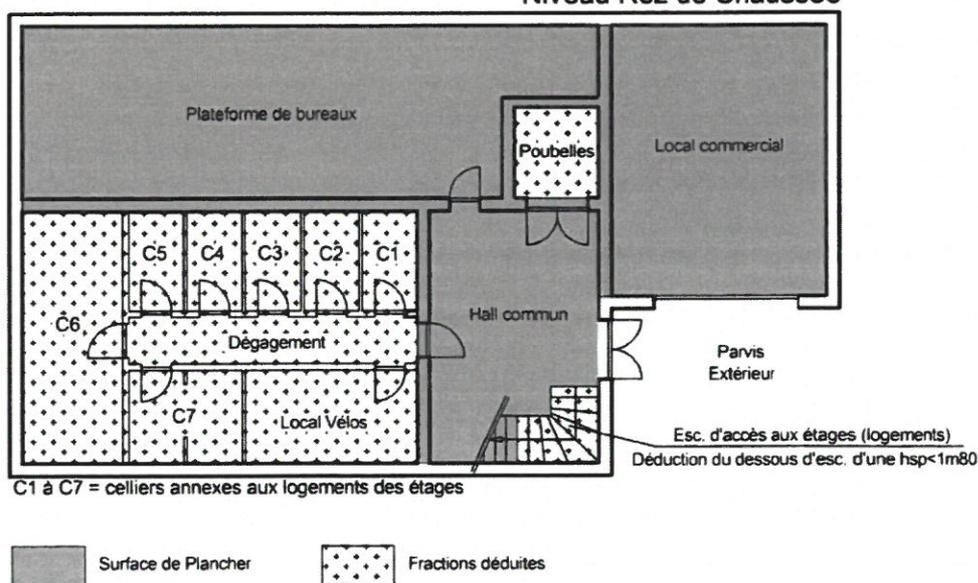
- fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;



- 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 ou des celliers, annexes à 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.



Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



2. AUTRES DEFINITIONS (PAR ORDRE ALPHABETIQUE)

ACCES

Voir définition des voies et accès

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie ou un emplacement réservé.

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction situé au-dessus d'une toiture terrasse.

BAIE

Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :

- Transparente et/ ou ouvrante,
- dont la surface excède 0,2 m²,
- qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

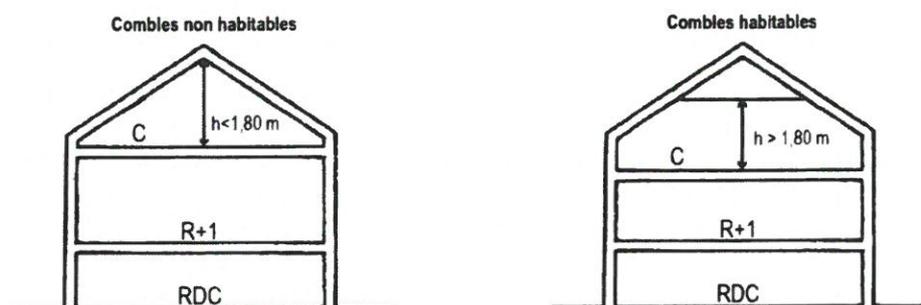
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLES

Les combles sont les parties du bâtiment situées sous le toit. Ils sont considérés comme habitables lorsque la hauteur intérieure est supérieure ou égale à 1,80m.



CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les clôtures n'entrent pas dans cette catégorie pour l'application du règlement.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal. Elles peuvent être attenantes ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de car ports, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

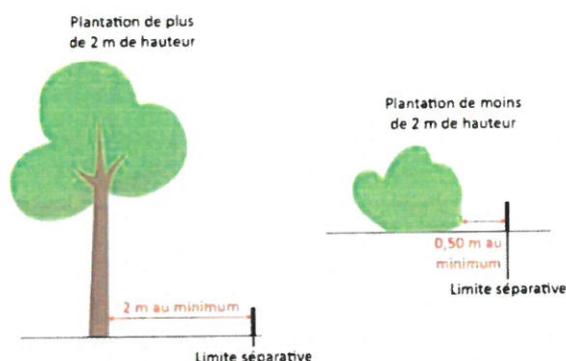
DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquiescer.

La commune de Gretz-Armainvilliers a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble de la zone UA et un droit de préemption urbain simple sur le reste des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE



Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

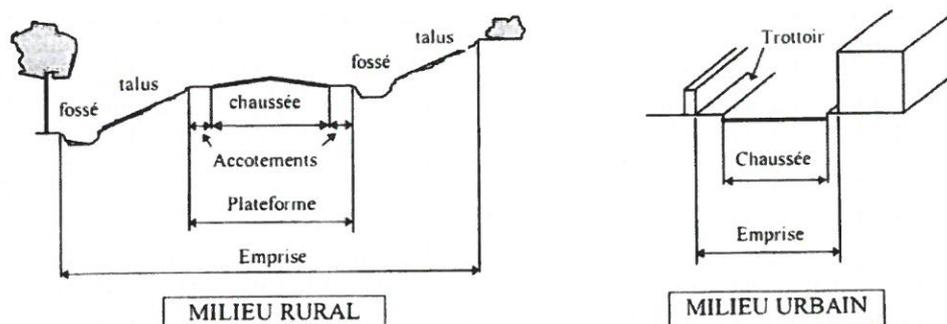
L'élagage des arbres en limite de propriété relève du droit privé et n'est pas du ressort de la commune.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISE PUBLIQUE

Une emprise publique est un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement,

voie piétonne, ferrée etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, etc.).

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

L'espace libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement et des accès imperméables ainsi que des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension d'un bâtiment est attenante au bâtiment principal, et présente une communication intérieure avec celui-ci, par opposition au bâtiment annexe. Il peut s'agir de garages, de local technique, de cellier, d'abri à vélo,...

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation artisanale, industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recourent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

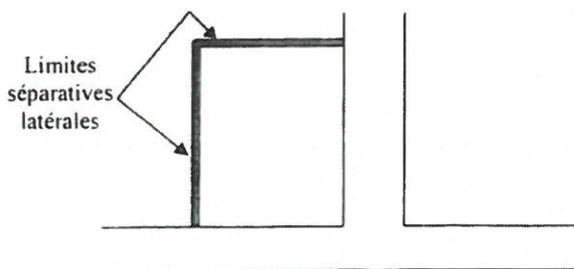


Fig 1

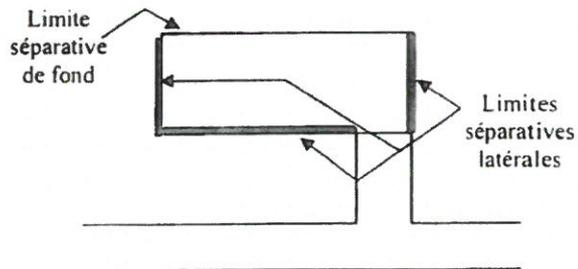


Fig 2

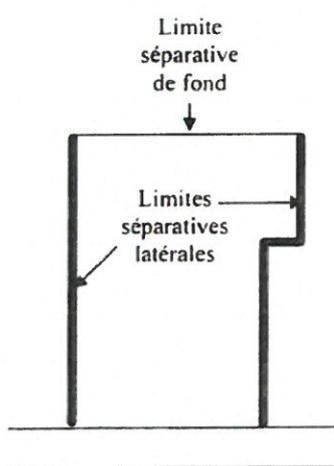


Fig 3

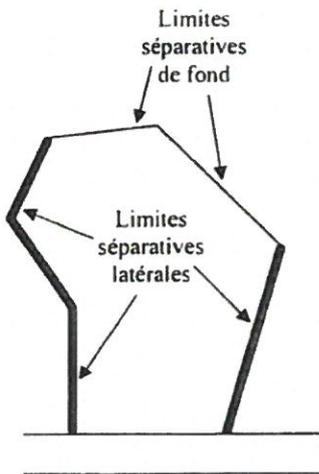


Fig 4

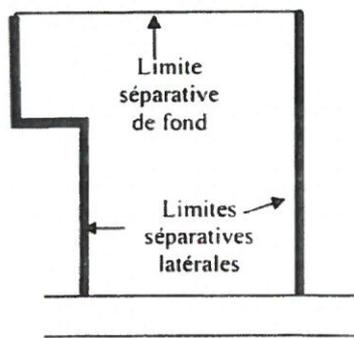


Fig 5

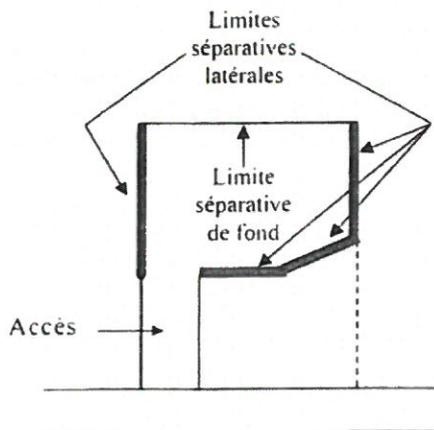


Fig 6

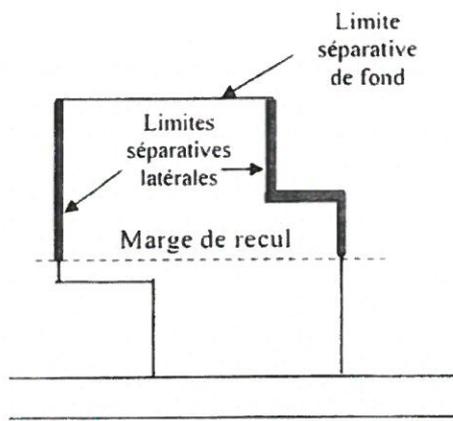


Fig 7

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,....) de le lui acheter dans un délai d'un an.

NIVEAU

Étage, y compris le rez-de-chaussée et le sous-sol (exemple : 4 niveaux = R + 3 étages).

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ORIEL

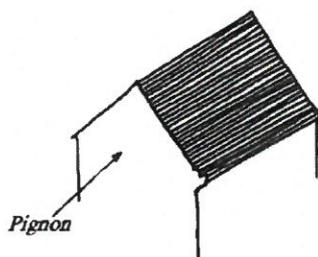
Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un niveau.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès, quel que soit leur revêtement, sont exclus des surfaces de pleine terre.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les reculs existants avant démolition. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

REHABILITATION/RENOVATION :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment

Rénovation : restauration du bâtiment, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, reculs et aspect général de la construction.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

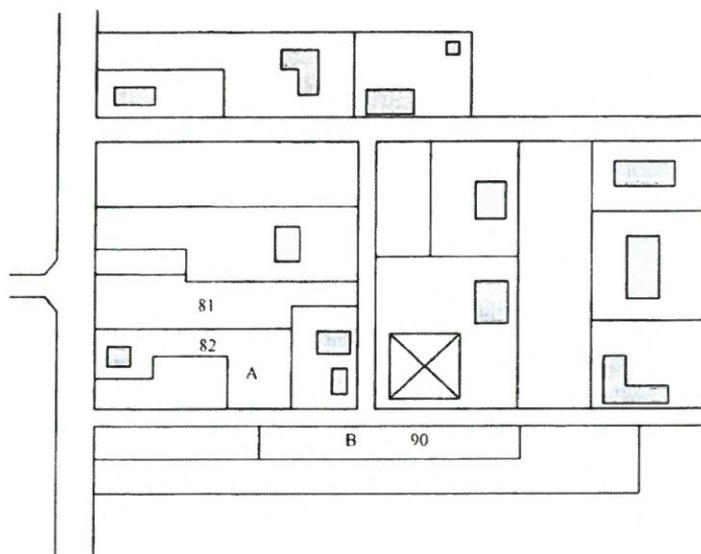
Une servitude d'utilité publique est une limitation administrative au droit de propriété, instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

SOUS-SOL

Sont considérées comme **enterrées** les parties de construction qui n'excèdent pas 0,40 m au-dessus, ni du terrain naturel ni du terrain après travaux.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.
 Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
 Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

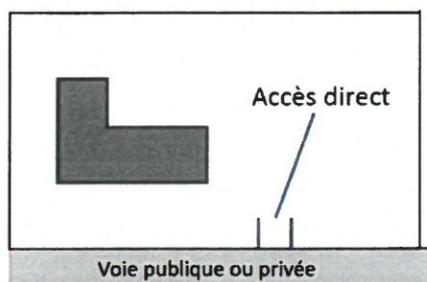
VERANDA

Prolongement ou extension d'une construction dont les parois verticales sont composées de vitrage (hors structure pouvant être en bois ou métallique et soubassement pouvant être en maçonnerie). La toiture est composée de vitrages ou de panneaux « sandwich ».

VOIE ET ACCÈS

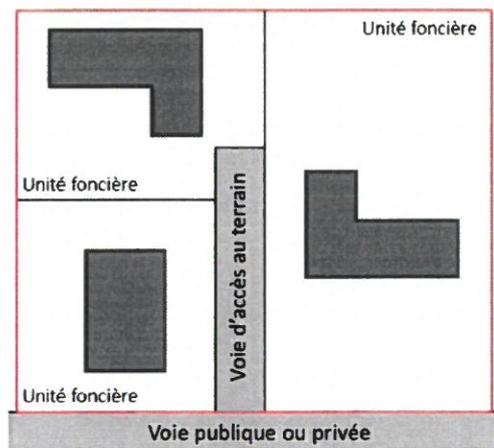
- **ACCES DIRECT**

L'accès direct est la partie de terrain située en limite d'une voie et ne desservant qu'une seule unité foncière.



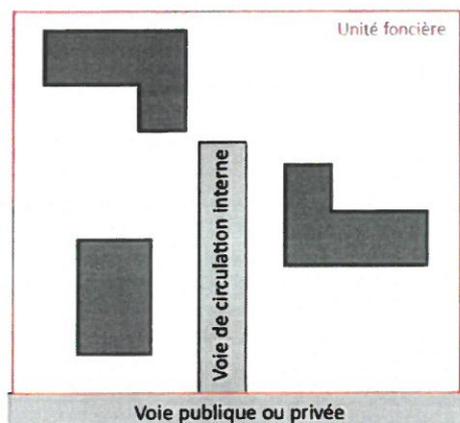
- **VOIE D'ACCES AU TERRAIN**

Constitue une voie d'accès au terrain pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules.



- **VOIE DE CIRCULATION INTERNE**

La voie de circulation interne est un accès ne desservant qu'une unité foncière et possédant les caractéristiques d'une voie (cf. schéma ci-dessous).



- **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- **VOIE PRIVÉE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

Les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Les cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées s'ils répondent aux critères ci-dessus.

- **VOIE EN IMPASSE**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul raccordement à autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.