

Lexique

ABATTAGE :

Les abattages* procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

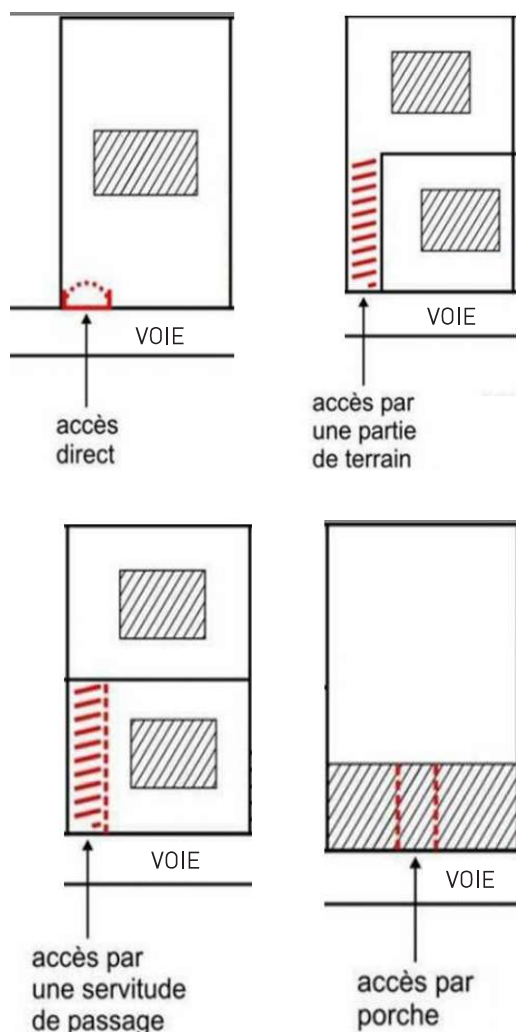
ACCÈS :

L'accès* correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules automobiles pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- les accès* donnant directement sur la voie* : portail, porte de garage... ;
- les chemins d'accès* raccordés sur une voie* sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès* à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique*.

Schémas illustratifs d'accès présentant une longueur inférieure ou égale à 60 mètres et desservant un seul logement**



ACCOTEMENT ENHERBÉ :

Bande de pleine terre*, intégrant ou non un fossé*, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé* assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

ACROTÈRE :

Éléments d'une façade* qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et/ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie*.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS :

L'affouillement* des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel*. L'exhaussement* est une surélévation du terrain naturel* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

AGRICULTURE URBAINE :

L'agriculture urbaine* consiste à cultiver des plantes et à élever des animaux à l'intérieur et aux alentours des villes. Elle fournit des produits alimentaires de divers types de cultures (graines, plantes racines, légumes, champignons, fruits), des animaux (volailles, lapins, chèvres, moutons, bétail, cochons, cochons d'Inde, poissons, etc.), ainsi que des produits non alimentaires (herbes aromatiques et médicinales, plantes ornementales, produits forestiers, etc.). Les produits de l'agriculture urbaine* sont consommés par les producteurs ou vendus sur des marchés urbains.

AIRE DE DÉGAGEMENT D'UN PARKING :

Espace permettant aux véhicules la circulation et les manœuvres au sein du parking. Les rampes d'accès ne sont pas considérées comme une aire de dégagement.

AIRE DE PRÉSENTATION :

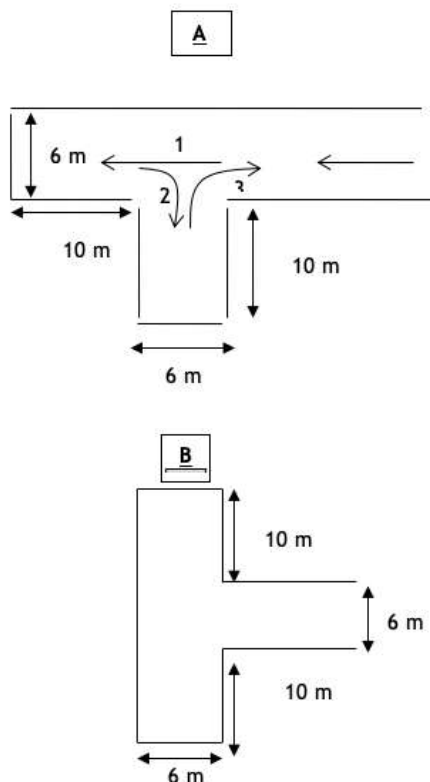
Une aire de présentation* permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

AIRE DE RETOURNEMENT :

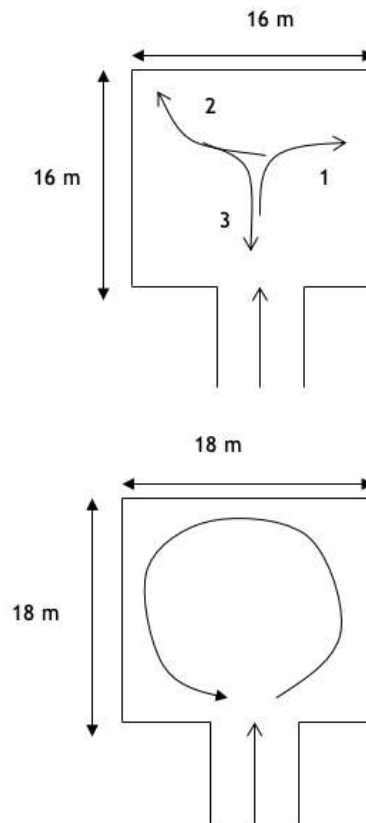
Une aire de retournement* permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Les schémas ci-dessous illustrent les aires de retournement* qui peuvent être réalisées dans le cas d'un projet. Les largeurs indiquées ne constituent pas la règle.

1_ « T » de retournement



2_ Emprise de retournement



AMÉNAGEMENT :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations*, les activités, les constructions*, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

ANNEXE :

Une annexe* est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale*. Elle peut être accolée ou non à la construction principale* avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès* direct depuis la construction principale*. Les pergolas, car port, abri... sont des annexes*, contrairement à une piscine qui n'en est pas une.

ARBRE :

L'arbre* est un végétal terrestre ligneux présentant un tronc nu à la base et ramifié en branches au sommet à l'âge adulte.

ARBRE DE PETIT, MOYEN ET GRAND DÉVELOPPEMENT :

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur* à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur* à l'âge adulte ;

- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur* à l'âge adulte.

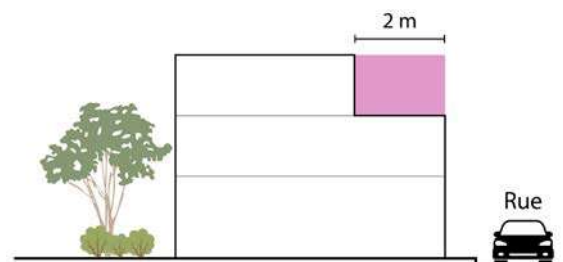
ATTIQUE :

Derniers niveaux d'une construction qui sont édifiés en retrait d'une ou de plusieurs façades. L'attique peut comporter un voire deux niveaux.

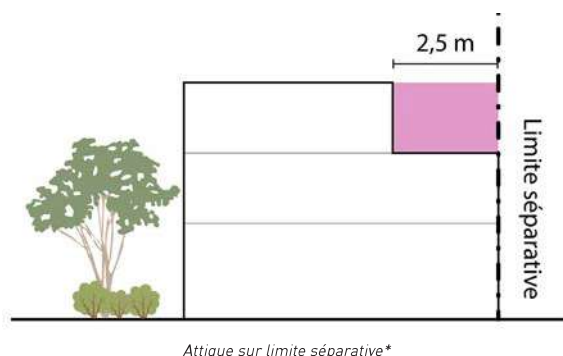
Modalités d'application :

L'attique est composé d'un recul de 2 mètres minimum pour la façade orientée sur la voie, mesuré par rapport au nu de la façade de l'étage courant ou partiel, directement inférieur.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, si la façade de l'attique orientée vers la limite séparative comporte des baies, l'attique est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative.



Attique sur voie et emprise publique*



BALCON :

Plate-forme formant une saillie sur la façade* et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment*.

(Voir la définition de coursive* et de loggia*).

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ :

Le règlement définit des bandes de constructibilité* qui s'appliquent aux terrains et aux constructions* le long des voies et emprises publiques* ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi ou à réaliser par une personne publique. Les bandes de constructibilité* ne s'appliquent donc pas aux voies nouvelles privées à l'exception de celles qui font l'objet d'une

convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux. Une sente piétonne, une piste cyclable ou les voies SNCF ne génèrent pas de bande de constructibilité*.

Les bandes de constructibilité* s'appliquent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique*.

Les bandes de constructibilité* s'appliquent et sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent ou peuvent assurer la desserte du terrain d'assiette* du projet.

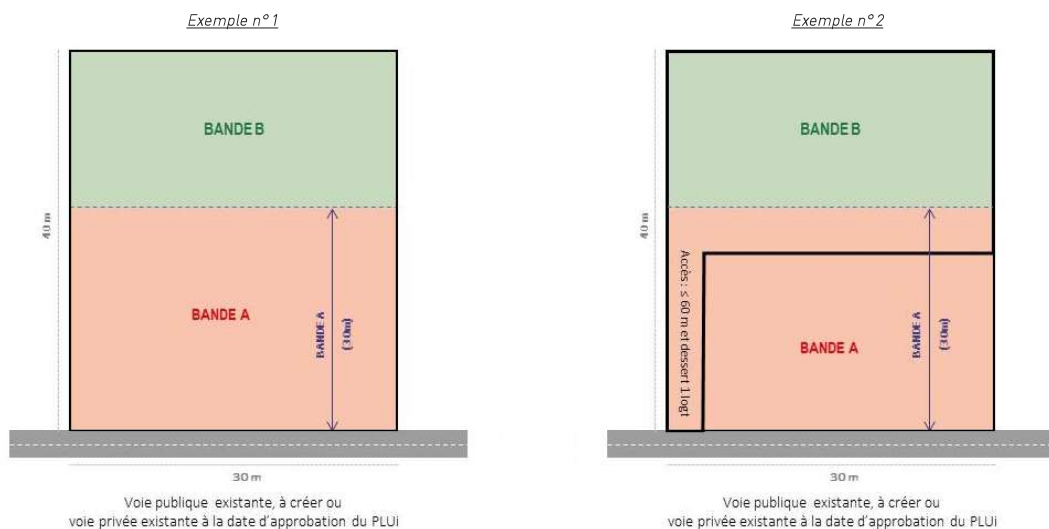
À l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* et de hauteur* maximale des constructions* qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

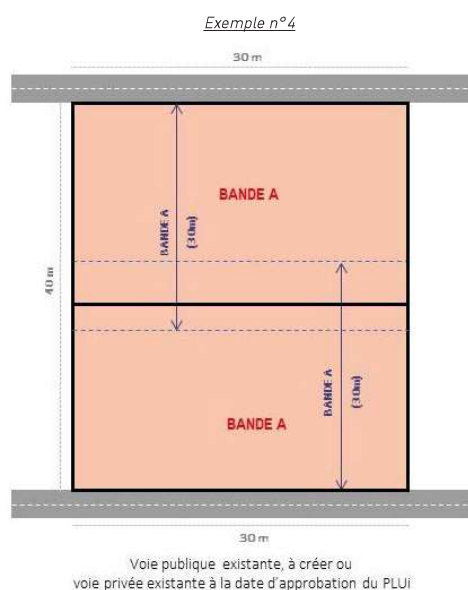
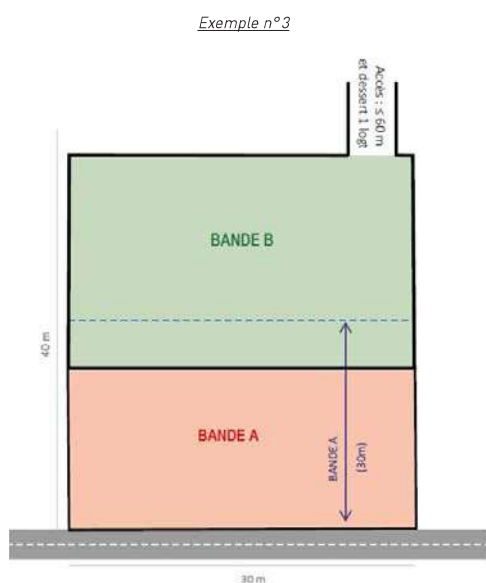
Les deux bandes de constructibilité* sont définies ci-après :

Bande A : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*. La voie* qui génère la bande A doit avoir un contact avec l'unité foncière.

Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie*.

Schémas illustratifs de la bande de constructibilité* en zone UV1 définie à 30 mètres





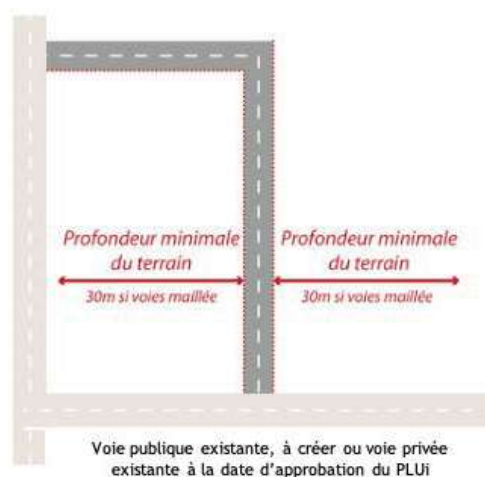
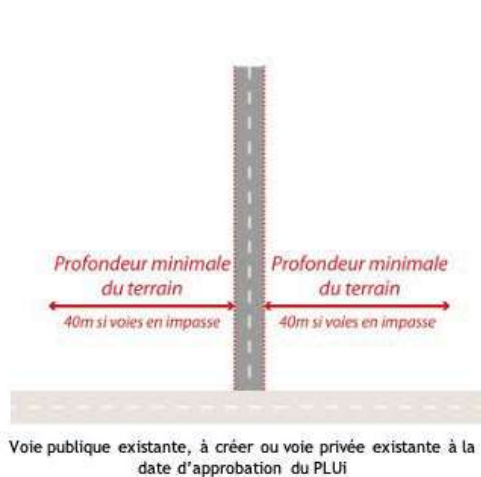
Dispositions particulières

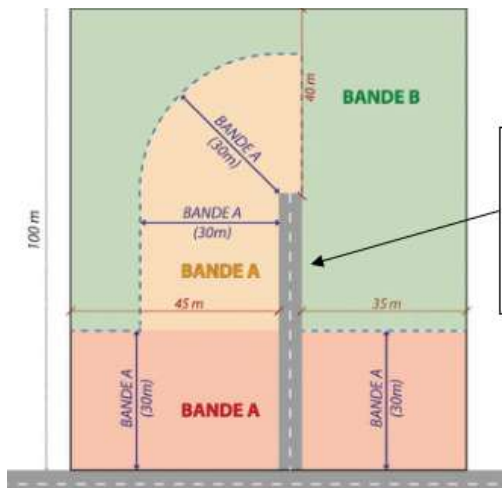
En cas d'opération d'ensemble*, pour les projets de constructions* situés sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en zone urbaine, la voie de desserte privée à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculaire-

ment d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

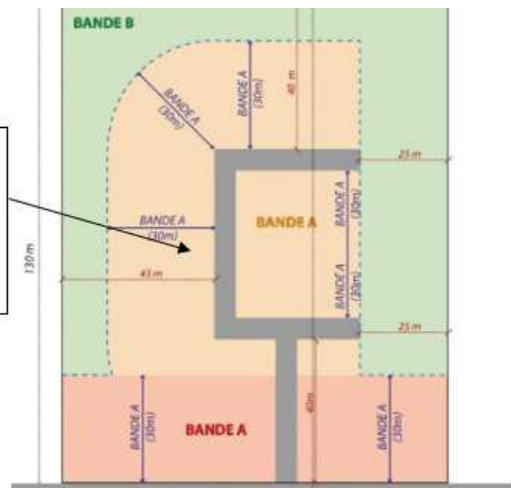
Les schémas ci-dessous illustrent les différents cas de figure en fonction de la configuration des terrains et du projet de desserte.

Schémas illustratifs de la bande de constructibilité* en zone UV1 définie à 30 mètres



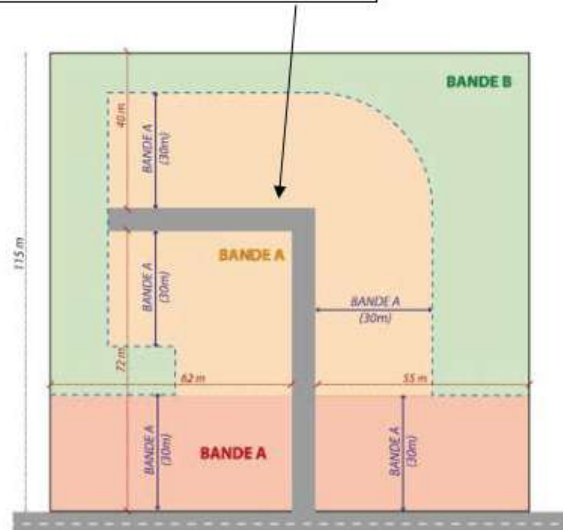
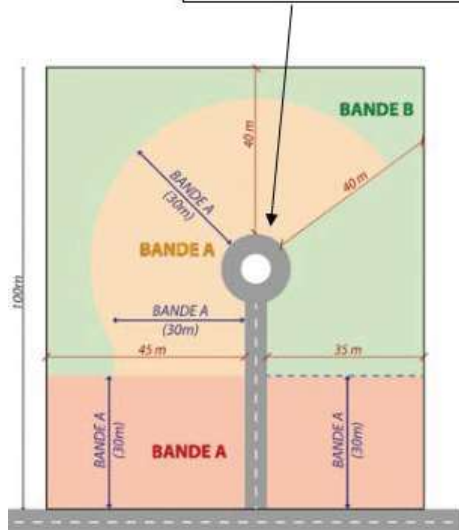


Voie publique existante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLU

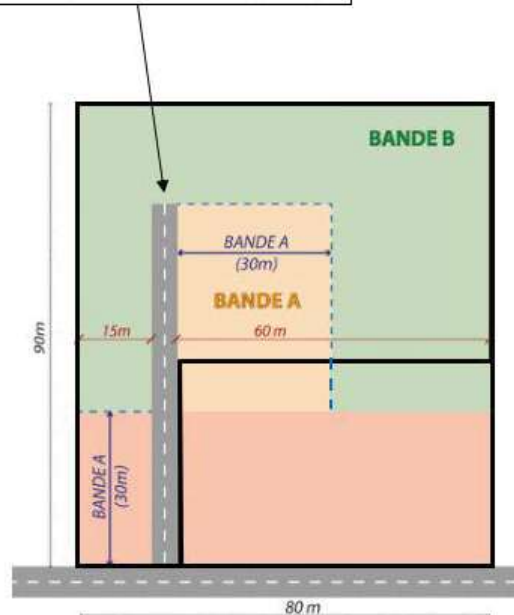
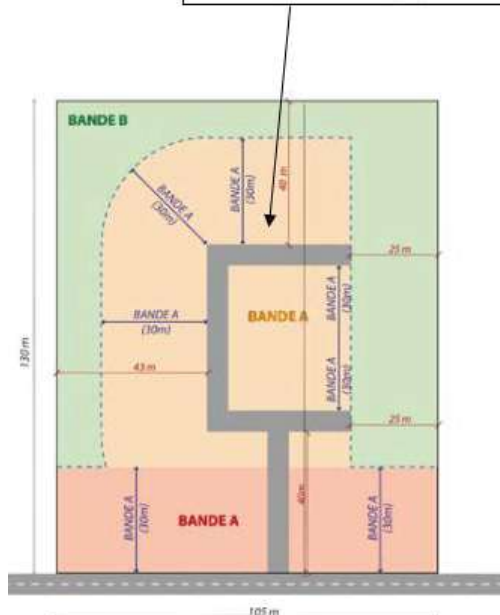


Voie publique existante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLU

Voie nouvelle créée (supérieure ou égale à 60 m et qui dessert au moins 3 logements)



Voie nouvelle créée (supérieure ou égale à 60 m et qui dessert au moins 3 logements)



BÂTIMENT :

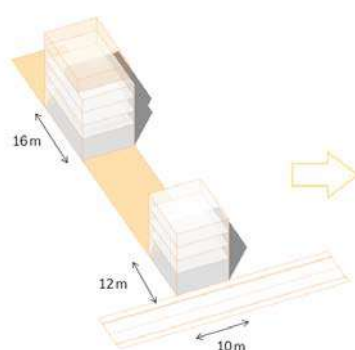
Un bâtiment* est une construction* couverte et close.

BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ :

Dans certains secteurs de la zone UU+, la hauteur* maximale peut être atteinte ou dépassée dès lors que

l'épaisseur de l'ensemble des étages courants du bâtiment* est inférieure ou égale à 13 mètres. Cette hauteur* est exprimée en pourcentage et est calculée en fonction de l'emprise au sol* de chaque bâtiment*.

Largeur UF <15 m
Schéma illustratif de l'application du bonus de constructibilité* en zone UU5+ pour une parcelle de 10 m

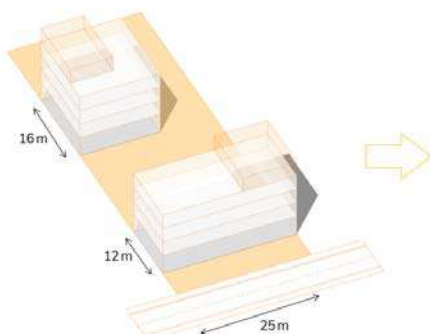


Bonus de constructibilité* pour les bâtiments dont les étages courants ont une épaisseur inférieure ou égale à 13 mètres :
(H) ≤ 23 m (R+5) sur 100% de l'ES du bâtiment*

Pas de bonus, l'épaisseur du Bâtiment* est supérieure à 13 mètres

Bonus de constructibilité* 100% de l'ES du bâtiment*

Largeur UF >15 m
Schéma illustratif de l'application du bonus de constructibilité* en zone UU5+ pour une parcelle de 25 m



Bonus de constructibilité* pour les bâtiments dont les étages courants ont une épaisseur inférieure ou égale à 13 mètres :
(H) ≤ 23 m (R+5) sur 60% de l'ES du bâtiment*

Pas de bonus, l'épaisseur du Bâtiment* est supérieure à 13 mètres

Bonus de constructibilité* 60% de l'ES du bâtiment*

BORDURE :

La bordure* est un élément structurel qui délimite l'emprise d'une voie ou emprise destinée à la circulation générale et les terrains privés limitrophes.

COEFFICIENT DE BIOTOPE :

Le coefficient de biotope* définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Ces espaces « favorables à la nature » peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments* et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Le coefficient de biotope* est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le

plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre*. La part restante pouvant être traitée avec les différents types d'espaces ou systèmes hors-sol (comme les toitures et façades* végétales) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones. En revanche, s'il abat un ou des arbres d'une hauteur de 3 m minimum, il sera alors soumis à une pénalité de -2% (malus) par arbre soustrait au total du coefficient de biotope.

A l'inverse, tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2%. Les exemples suivants peuvent être cités : agriculture urbaine, jeux pour enfants, installations sportives (ex :

parcours santé, terrain de pétanque, tables de ping-pong, mur d'escalade...), parvis ouvert avec éléments de mobilier urbain bénéficiant d'ombre (ombrière, pergola, ...), assises et tables (au moins 2 bancs), fontaines, brumisateurs, miroirs d'eau permettant le rafraichis-

sement des usagers, tiers-lieu en extérieur (théâtre de verdure, scène extérieure...). Ce bonus est à ajouter au résultat final du coefficient de biotope*.

(Voir la définition revêtement perméable* et revêtement imperméable*).



Modalités de calcul :

Tout projet de construction* ou d'aménagement*, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope*, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau page suivante.

Si un arbre existant d'une hauteur de 3 m minimum est abattu, il faut soustraire au total du coefficient de biotope -2%. Si le projet comporte un espace partagé, il faut ajouter au total du coefficient de biotope +2%.

Cela donne la formule suivante :

$$CB = \left(\frac{\begin{array}{l} \text{(surface de type 1 x coefficient de pondération type 1)} \\ + \text{(surface de type 2 x coefficient de pondération type 2)} \\ + \dots \end{array}}{\text{Surface de la parcelle}} \right) \times 100 [- (\text{nombre arbre abattu} \times 2\%) + 2\%]$$

*Pondération des surfaces favorables à la nature prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope**

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		COEFFICIENT PONDÉRATEUR	EXEMPLE DE SURFACE
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,5	
	Arbres* existants conservés sur pleine terre* : - moyen développement* : 20 m ² par arbre ; - grand développement* : 50 m ² par arbre.		
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m ² par arbre. Périmètre de tronc minimal de 14/16 (mesuré à 1 m du sol) Pour les arbres en cépée, la forme devra être de 175/200 à 250/300	1	
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1	Espace vert enherbé, potager, massif planté, champ, etc.
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2	Noue, jardin de pluie, etc. L'utilisation est conditionnée à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau pluvial.
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8	Toiture végétalisée intensive
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7	Toiture végétalisée intensive
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5	Toiture végétalisée intensive
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2	Toiture végétalisée extensive

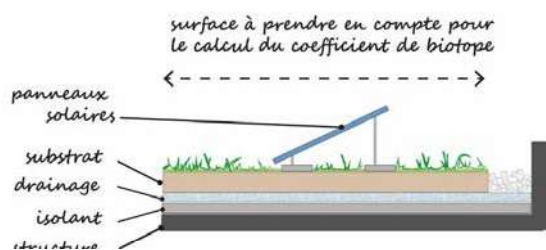
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2	Mur d'une construction (hors clôture), plantes grimpantes en pleine terre
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapotranspiration.	0,4	Mélange terre/pierre, graviers, Terrasse ou dallage à large joint posé sur une couche de gravier/sable, dalles alvéolées engazonnées, enrobé drainant, béton poreux.

Les dispositions relatives au coefficient de biotope* s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf pour les projets en ZAC où le coefficient de biotope s'applique à l'ensemble du projet. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement* d'une certaine taille sont également prévues par le règlement.

Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) et les gazons synthétiques* ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope*.

Toitures végétalisées et installation de panneaux solaires (Types 5, 6 et 7)

La végétalisation des toitures est compatible avec l'installation en toiture de panneaux solaires thermiques (pour eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques (production électrique), et ne modifie pas les coefficients à appliquer pour le coefficient de biotope*. Les zones situées en dessous des panneaux, même si elles bénéficient de moins d'ensoleillement, sont à intégrer dans le calcul des surfaces.

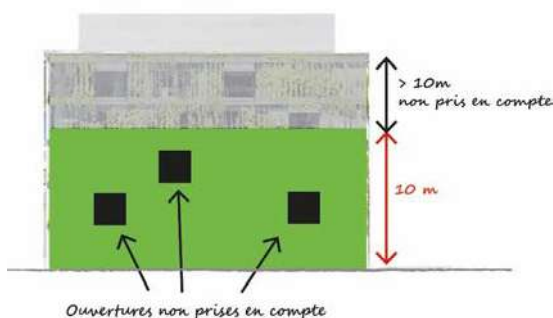


Végétalisation des façades (Type 9)

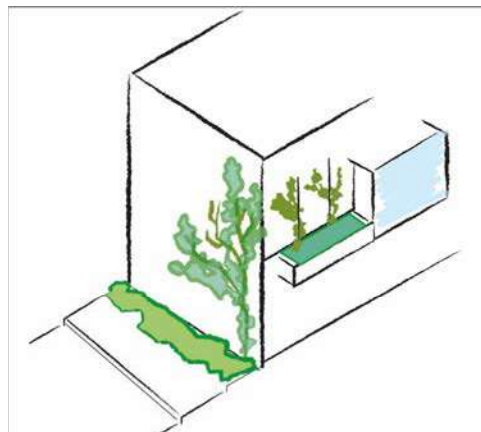
Pour la végétalisation des façades, les plantes grimpantes en pleine terre* seront privilégiées aux systèmes hors sol. Elles nécessitent moins d'arrosage et sont plus faciles à mettre en œuvre et à entretenir.



Plantation verticale en pleine terre* : celles-ci sont comptabilisées à partir du sol et jusqu'à un maximum de 10 m de haut. Les ouvertures sont décomptées.



Pour les plantations ne partant pas du sol (ex : jardinières intégrées en façade) : il s'agira de se référer aux types 4 à 7 selon profondeur du substrat des jardinières.



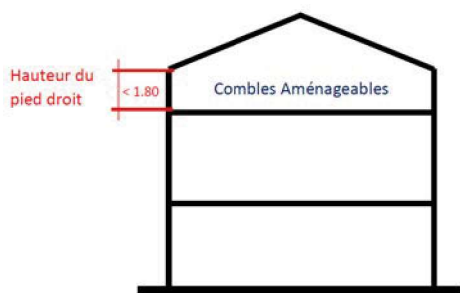
COMBLE :

Un comble* est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction*. Il désigne par extension*, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction*.

COMBLE AMÉNAGEABLE :

Est considéré comme comble aménageable*, la partie située dans l'espace de la charpente du bâtiment, sous le ou les versants du toit et remplissant les critères suivants :

- le comble ne doit pas comporter de plafond ;
- une hauteur au pied droit à l'intérieur du volume habitable mesurée du plancher à la naissance du rampant de la toiture, strictement inférieure à 1,80 m.



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 DE PREMIER RANG :

Est considérée comme construction de premier rang*, la construction principale* la plus proche de la voie sur une unité foncière donnée.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine* ne peut pas être considérée comme une construction existante*.

CONSTRUCTION PRINCIPALE :

Voir la définition de l'annexe*.

COUPE D'ENTRETIEN :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

COURSIVE :

Lieu de passage ouvert et couvert, plus long que large, implanté en retrait par rapport au nu de la façade* permettant de desservir plusieurs logements* ou locaux. (Voir la définition de loggia* et de balcon*).

DÉMOLITION :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction*.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Il existe cinq destinations* : exploitation agricole et forestière*, habitation*, commerces et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Chacune comprend des sous-destinations* :

› Exploitation agricole et forestière :

La destination* de construction* « exploitation agricole et forestière* » comprend les sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole, aquacole et conchylicole. Elle

recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, aquacole, conchylicole, ostréicole. 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 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L. 151-11 du Code de l'urbanisme) telles que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, ou des constructions* nécessaires aux activités accessoires telles que la vente de produits à la ferme ou la dégustation sur place ;

- Entre dans cette sous-destination : viticulture, arboriculture, maraîchage, horticulture, pépinière, élevage, centre équestre, transformation et vente des produits de la ferme, vinification...

- N'entre pas dans cette sous-destination : paysagiste, golf, pension de chevaux, cave coopérative vinicole, toilettage de chiens et chats...

- exploitation forestière : elle recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité forestière, notamment les maisons forestières et les scieries, ainsi que et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

› Habitation :

La destination* « habitation* » comprend les sous-destinations* suivantes :

- logements : c'est-à-dire les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel dont : les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourte,...) chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4^o de l'article 261 D du Code général des impôts, gîtes ;

- hébergement : c'est-à-dire les résidences universitaires et étudiantes et les résidences ou foyer avec service (résidence seniors...), maison de retraite, maison de retraite médicalisée, EHPAD, EHPA, résidence hôtelière à vocation sociale, foyer de travailleurs et résidence autonomie ainsi que les établissements mentionnés à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles.

› Commerce et activités de services :

La destination* « Commerce et activités de services* » comprend les sous-destinations* suivantes :

- artisanat et commerce de détail : 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. Cela comprenant notamment les épicerie, pharmacies, cavistes, supérettes, supermarchés, points permanents de présentation de biens et de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés à distance par voie télématique ou commandés sur place par voie automatique ou organisés pour l'accès automobile, l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services, comme : boulangerie, boulangerie, cordonnerie, station-service, salon d'esthétique, salon de coiffure... :

> le commerce de détail correspond à toute activité de vente de biens ou services générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée. Sont exclus de cette définition les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs compte-tenu de besoins en foncier spécifiques et d'une influence réduite sur les flux de circulation, et les recycleries dont l'action présente un caractère d'intérêt général. Les showrooms, magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification sous réserve que leur surface ne dépasse pas 15% de la surface de plancher et que l'impact sur les flux de véhicule est réduit ;

- restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle dont les bars, « mousseries », cafés, lieux permettant une consommation sur place (hors dégustation) n'étant pas l'activité accessoire d'un commerce ou d'une autre activité ;
- commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- l'activité de service avec l'accueil d'une clientèle : 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. comme les salles de sport privées, spa, professions libérales et regroupement de professions libérales, les maisons de santé privées, les assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, matériels, showroom, magasins de téléphonie mobile, station de lavage, centre de contrôle technique automobile... ;
- hôtel : 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.
- autres hébergements touristiques : 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 ;
- cinéma.

> **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

La destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations* suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés dont les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics : locaux de nature technique ou industrielle, comme les dépôts de bus, déchetteries, stations d'épuration, les constructions* permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux de distribution, les locaux techniques comme les transformateurs, les installations ou infrastructures nécessaires à l'aménagement numérique du territoire tels que NRO, antennes et pylônes, armoires de rue, fourreaux... ;
- établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : cela recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement, petite enfance, de formation, les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
- salle d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. cela recouvre les salles de concert, théâtre... ;
- équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, comme les stades, piscines, gymnases... ;
- autres équipements recevant du public : comme les crématorium, salle des fêtes, maisons de quartier, aires d'accueil des gens du voyage...
- lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;

> **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

La destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprend les sous-destinations* suivantes :

- industrie : 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. elle recouvre les constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, (construction* automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser ;

- **entrepôt** : elle recouvre les constructions* destinées à la logistique, au stockage de biens ou logistiques, ou à l'entreposage des biens sans surface de vente comme le stockage à titre saisonnier ou non de caravanes, de bateau, résidences mobiles de loisirs, garde meuble, 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.;
- **bureau** : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et également des administrations publiques et assimilées ;
- **centre de congrès et d'exposition** : comme les parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith.
- **cuisine dédiée à la vente en ligne** : elle recouvre les constructions ou les locaux destinés à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes peuvent être soit livrées au client soit récupérées sur place.

DISPOSITIF À CIEL OUVERT :

Dans les dispositifs de gestion à ciel ouvert sont inclus tous les ouvrages visibles : noue, jardin de pluie, capacité de rétention d'un espace inondable... Il pourra être accepté les structures stockantes alimentées par substrat poreux (toiture végétalisée avec dispositif stockant par exemple).

DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE :

Partie de clôture laissant passer le jour et présentant alternativement des espaces vides et des espaces pleins.

DISPOSITIF ENTERRÉ :

Dans les dispositifs enterrés sont autorisés uniquement ceux assurant l'infiltration des eaux pluviales comme les tranchées drainantes ou les structures alvéolaires ultralégères dont le radier est non étanché.

EAUX PLUVIALES :

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les recevant.

ÉMERGENCES :

Volumes d'un bâtiment* situés au-dessus de la partie constituant son socle* qui de par leur indépendance et leur hétérogénéité de formes et hauteurs* créent des effets variés de composition.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique*, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage

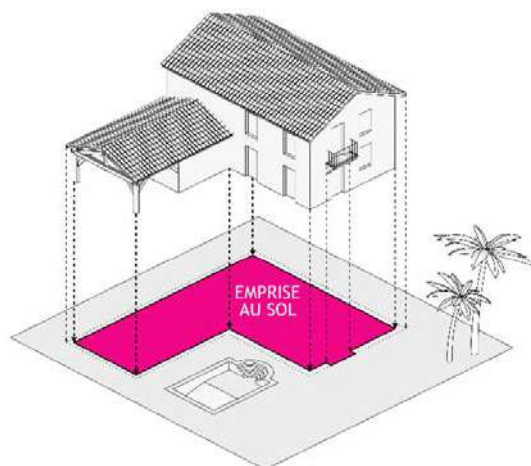
public, voire des programmes de logements*. Les emplacements réservés sont numérotés et figurent dans la liste insérée en annexe du présent règlement qui indique notamment la destination* et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé* délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé*.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Illustration de la projection verticale du volume bâti



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol* :

- les constructions* enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol* ;
- les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel* ;
- les piscines et les piscines hors sol d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel* ;
- les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes* dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les annexes*(à l'exception des piscines non couvertes), pergolas, car port entrent dans le calcul de l'emprise au sol*.

ÉPAISSEUR D'UN BÂTIMENT :

L'épaisseur d'un bâtiment* caractérise la distance entre les deux façades principales* d'un bâtiment*.

ESPACE EXTÉRIEUR À JOUISSANCE PRIVATIVE :

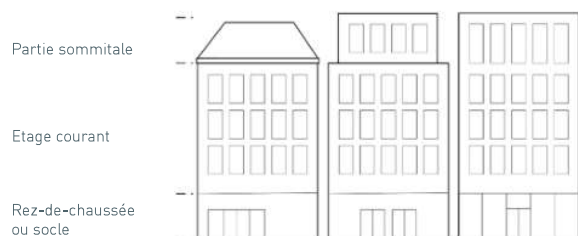
Il s'agit d'un espace prolongeant le logement. Son accès se fait depuis une pièce à vivre de type salle à manger, salon... et non exclusivement depuis une chambre. Il est dimensionné pour constituer un espace de détente pouvant accueillir du mobilier (table et chaises). Il peut prendre des formes variées : balcon, terrasse, loggia, jardin...

ESPACE SERVICE VÉLO :

Un espace service vélo correspond à un espace permettant le petit entretien d'un vélo (changer une roue, gonfler un pneu...). Cet espace peut être organisé dans une circulation et comprend un tableau accroché au mur avec quelques outils et une pompe à vélo.

ÉTAGE COURANT :

L'étage courant* est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle* et la partie sommitale*.



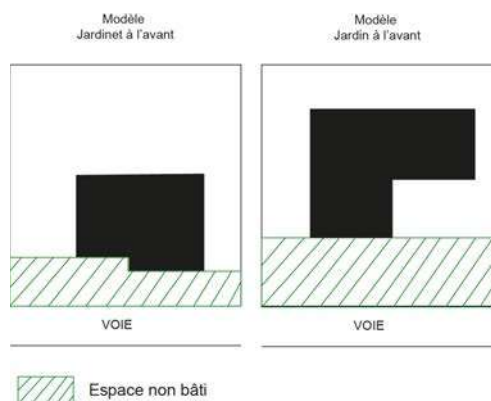
ESPACE LIBRE :

Les espaces libres* sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

ESPACE NON BÂTI :

Les espaces non bâtis* sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions*, les espaces plantés (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.), les accès* et les surfaces de stationnement ainsi que les terrasses imperméables d'une hauteur inférieure à 60 cm.



ESPACE VERT PLANTÉ :

Les espaces vert plantés* sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace vert planté*. Les plantations sur jardin minéral type jardin zen avec cailloux ou gravier ne rentrent pas dans cette définition.

ESPACE VERT PROTÉGÉ (EVP) :

Un espace vert protégé* est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLUi protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

EXTENSION :

L'extension* consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, 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 les balcons*.

FAÇADE PRINCIPALE :

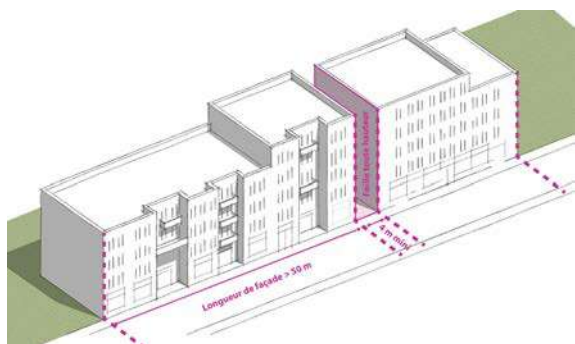
Sont considérées comme façades principales*, les façades* les plus longues d'une construction principale* qui comportent des fenêtres et/ou des baies. (Se reporter aux modèles d'insertion et d'implantation des constructions* au sein du règlement).

FAÇADE SECONDAIRE :

Dans le modèle « pignon sur rue » et « plots » sont considérés comme façades secondaires*, les façades* les plus courtes d'une construction principale* qui sont implantées en limite d'emprise de la voie ou en retrait. (Se reporter aux modèles d'insertion et d'implantation des constructions* au sein du règlement).

FAILLE :

La faille* est une césure verticale totale ou partielle du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade* afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs à condition de ne pas nuire à l'effet de transparence. Elle peut également constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.



Modalités d'application :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'une faille* totale, la césure du volume bâti doit être réalisée sur toute la hauteur et la profondeur du bâtiment, sur une largeur de 4 mètres minimum.

La faille* partielle correspond à une césure du volume bâti qui porte sur au moins 2 niveaux consécutifs, sur une largeur de 4 mètres minimum, et créant ainsi un effet de transparence vers le cœur d'îlot perceptible depuis la voie. Le positionnement et le traitement de la faille partielle permettent de rompre la linéarité du plan et participent à l'éclairage, la ventilation et à la qualité d'usage des logements.

FAÎTAGE :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FESTON :

Tôle d'occultation destinée à doubler une grille ouvragée* entre les deux traverses horizontales et dont les bordures peuvent être dentelées.

FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT :

Voir la définition de mutualisation*.

FOSSÉ :

Les fossés* sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue* ne peut être considérée comme un fossé*.

GAZON SYNTHÉTIQUE :

Le gazon synthétique ou gazon artificiel est un tapis, composé de matières synthétiques, cherchant à imiter le gazon naturel. Il s'agit d'une surface stérile qui empêche le développement des plantes, étouffe le sol et ne permet pas à la biodiversité de s'installer. Il ne compte donc pas dans le calcul du coefficient de biotope.

GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES :

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est une démarche qui prône l'absence d'infrastructures spécifiquement dédiées à l'eau de pluie. Elle repose sur l'utilisation des différents espaces d'un projet pour gérer les eaux de pluie : toitures, espaces verts... On parle alors de plurifonctionnalité des ouvrages (une toiture qui stocke de l'eau reste une toiture ; un espace vert qui infiltre l'eau de pluie reste un espace vert...). Cette approche s'avère extrêmement vertueuse pour l'environnement, mais aussi pour l'économie des projets.

GRILLE OUVRAGÉE :

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

HAUTEUR :

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.

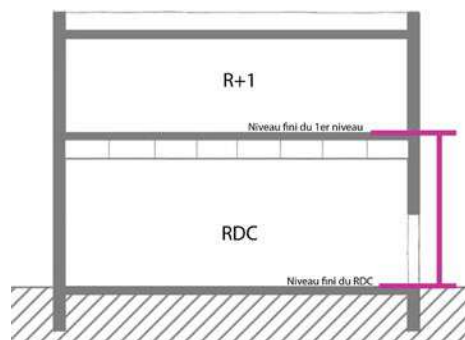
Elle peut s'apprécier de deux façons : soit par rapport au terrain naturel*, dans la majorité des cas, soit par rapport au terrain post remaniement* dans les cas où une opération d'aménagement avec recyclage urbain a impliqué des mouvements de terre et des remblais sur site pour cause de dépollution, désartificialisation, recréation de sols multifonctionnels, recréation de trame verte ou brune, infiltration des eaux pluviales, gestion des eaux de submersion ou de ruissellement.

- Appréciation par rapport au terrain naturel* : la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel* existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

- Appréciation par rapport au terrain post remaniement* : la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain post remaniement* à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses.

La hauteur du premier niveau* se mesure de dalle à dalle à partir du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du premier étage (second niveau).



Lorsque le règlement impose une hauteur minimale du premier niveau de la construction, la règle s'applique dans une profondeur minimale de 10 mètres à compter depuis le nu de la façade située à l'alignement ou en léger retrait de la voie.

La hauteur* totale d'une clôture s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel* existant avant travaux ou par rapport au terrain post remaniement*, à la date de dépôt de la demande. Elle correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle se calcule sur l'ensemble du linéaire.

Modalités d'application :

Les équipements d'intérêt général tels que les transformateurs et les pylônes, ainsi que les installations techniques telles que souches de cheminées et de

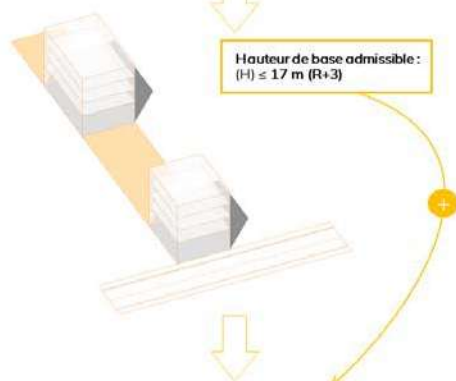
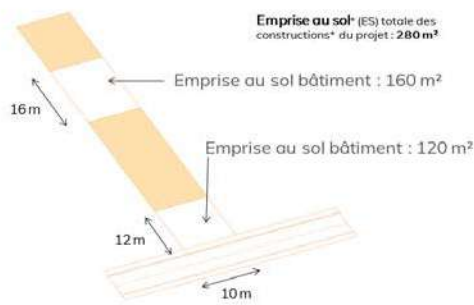
ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur*. Par ailleurs, des dérogations s'appliquent dans les zones soumises au risque de submersion marine.

HAUTEUR COMPOSÉE :

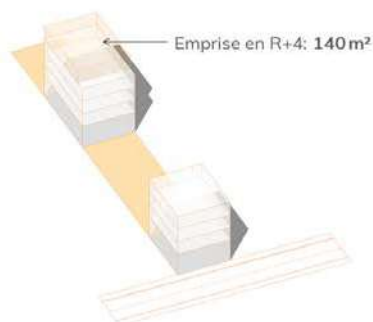
Dans certaines zones du PLUi, la règle de la hauteur* est appréciée en fonction de la largeur du terrain sur voie. Le règlement définit des variations de la hauteur* maximale autorisée calculée sur l'emprise au sol* totale des bâtiments qui composent le projet. En fonction du ou des pourcentage(s) défini(s) et de la largeur de terrain sur voie et de la zone, ces variations permettent de dépasser sur tout ou partie du ou des bâtiment(s) la hauteur* maximale autorisée.

Largeur UF < 15 m

Schémas illustratifs de l'application de la hauteur composée* en zone UUS+ pour une parcelle de 10 m

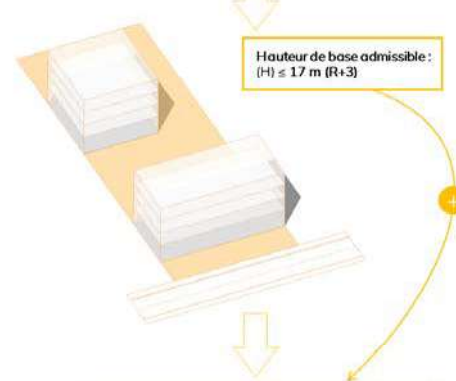
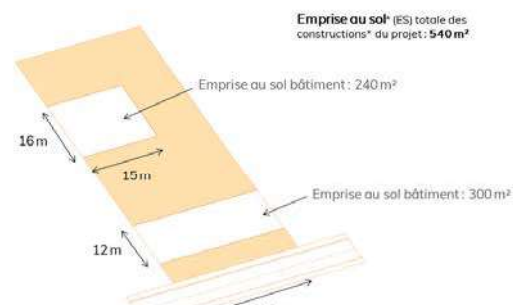


Exemple 1. dépassement des hauteurs autorisé réparti sur un seul bâtiment

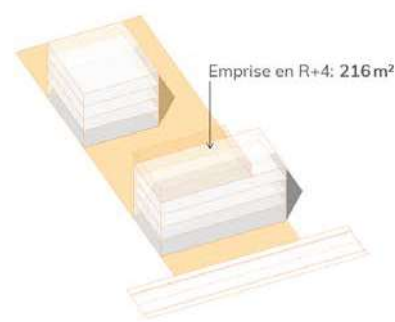


Largeur UF > 15 m

Schémas illustratifs de l'application de la hauteur composée* en zone UUS+ pour une parcelle de 25 m

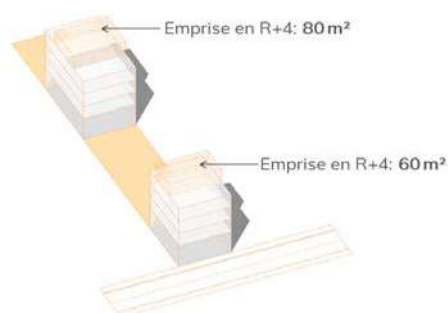


Exemple 1. dépassement des hauteurs autorisé réparti sur un seul bâtiment



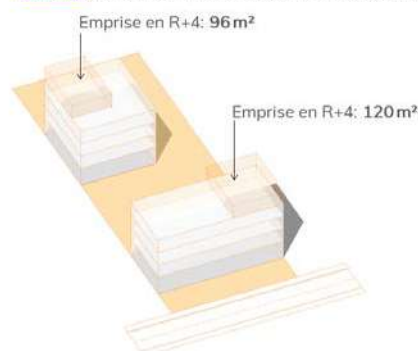
Largeur UF <15 m

Exemple 2. dépassement des hauteurs autorisé réparti sur les deux bâtiments



Largeur UF >15 m

Exemple 2. dépassement des hauteurs autorisé réparti sur les deux bâtiments

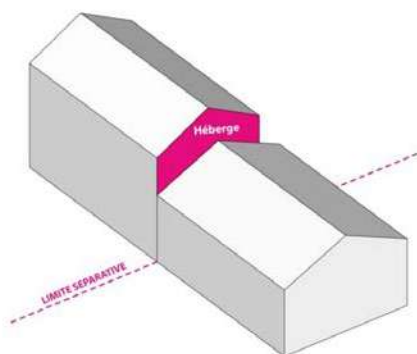


HÉBERGE :

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

L'héberge* désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction* la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge* est réputée appartenir au propriétaire de la construction* la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

La notion d'héberge* existante s'entend pour les constructions pérennes.



JARDIN FAMILIAL :

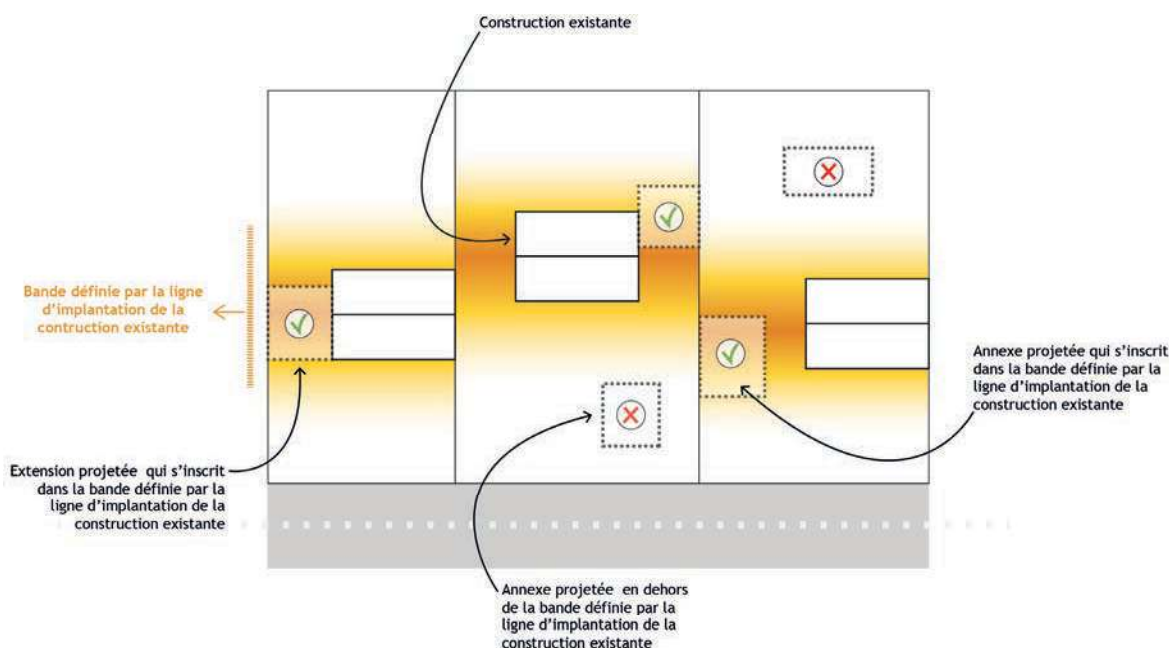
Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1^{er} juillet 1901.

JARDIN PARTAGÉ :

Jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

LIGNE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Cette expression fixe les possibilités d'implantation des annexes et des extensions sur un terrain en fonction de la position du bâtiment principal voisin ou accolé sur la même propriété. Lorsque la règle fait ainsi référence à la ligne d'implantation des constructions, les annexes et les extensions doivent être implantées de telle manière qu'une partie au moins de leur emprise soit comprise dans la bande sensiblement parallèle formée par le prolongement des façades sur voie et arrière du bâtiment principal.



LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

(Voir la définition « Voies et emprises publiques* »)

LIMITES SÉPARATIVES :

Les limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette* de la construction*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques*.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives* correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*. Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons* et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80 m et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur* minimum de 1,90 mètre ;
- tout élément de construction* d'une hauteur* supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol* existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

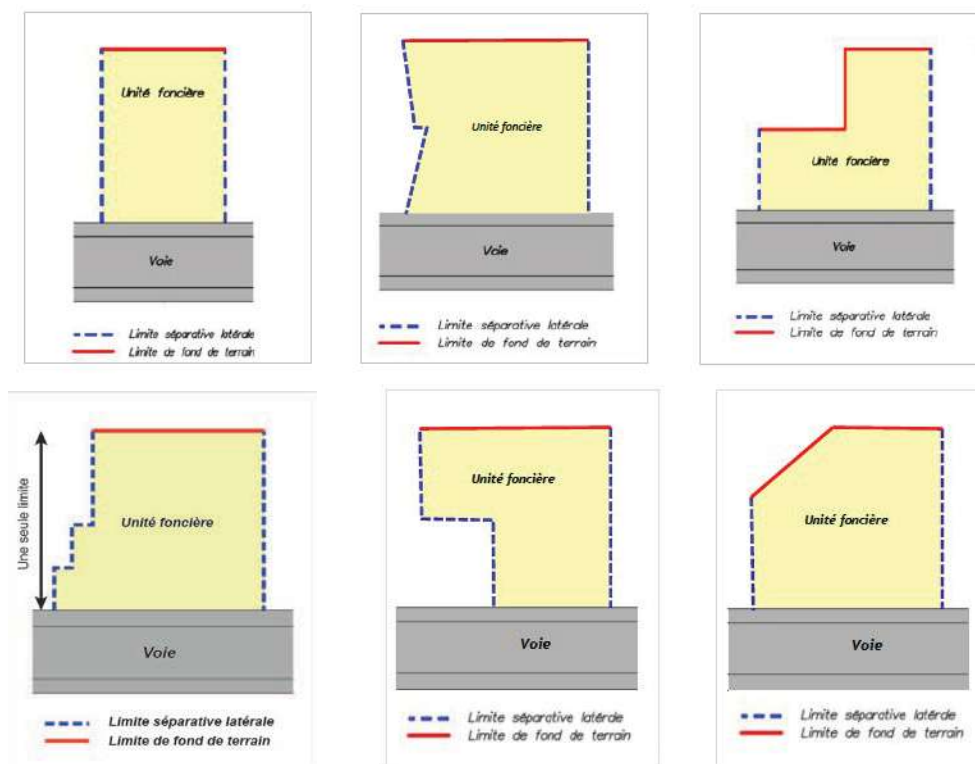
- les éléments de modénature ;

- les débords de toiture dont l'empiètement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur* de la construction*, la hauteur* est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction*, jusqu'au point le plus haut de la façade*, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression « limites séparatives* » s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives*, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives* latérales et d'autre part, celles applicables à la limite séparative* de fond de terrain. L'application du présent règlement retient une ou plusieurs limites séparatives* de fond de terrain en fonction de la configuration de l'unité foncière.



LOGEMENT EN ACCESSION FINANCIÈREMENT ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ :

Logement* destiné à la résidence principale de l'acquéreur, dont le prix est inférieur au prix du marché.

Sont considérés comme des logements en accession abordable à la propriété* :

- les logements en BRS (Bail Réel Solidaire) ;
- les PSLA (Prêt Social Location accession) ;
- les logements* en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente réglementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R.443. 34 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements en accession abordable à la propriété* dans les programmes privés, respectant les prix de vente plafonds et les conditions d'éligibilité des acquéreurs relatives au plafond PTZ, fixés par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en 2025 ou les délibérations qui s'y substitueront.

Les produits logements considérés en accession financièrement abordable et les prix de vente plafond différent selon le zonage A, B, C de la commune concernée. Ils sont présentés dans le règlement d'intervention en matière d'habitat (volet relatif au parc privé) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, mis en œuvre par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en 2025 ou les délibérations qui s'y substitueront.

LOGEMENT MONO-ORIENTÉ :

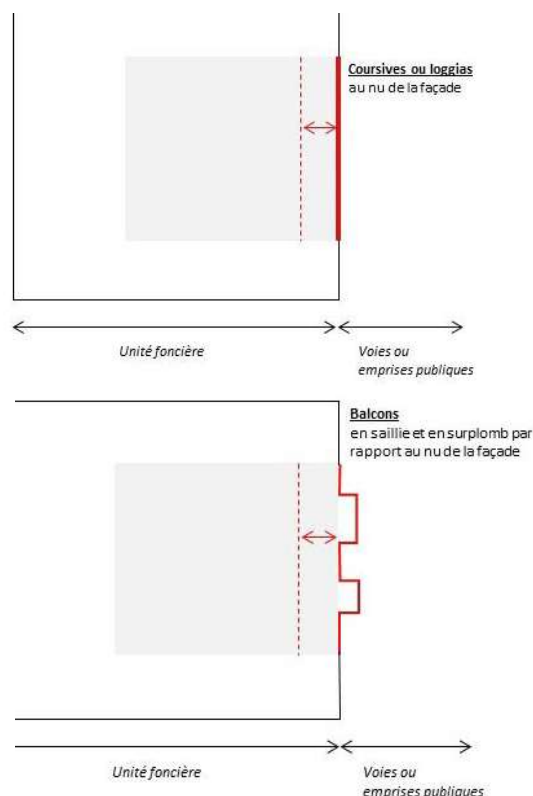
Un logement mono-orienté désigne la surface de plancher affectée à l'habitation dont toutes les pièces sont orientées sur une seule façade du bâtiment. Les fenêtres et les ouvertures donnent toutes sur un même côté de la construction.

Pour favoriser la ventilation naturelle à l'intérieur du logement, les constructions peuvent privilégier plusieurs systèmes :

- ventilation traversante : l'air peut circuler à travers le bâtiment, mouvement facilité par l'alignement des fenêtres et des ouvertures d'un côté et de l'autre du bâtiment ;
- ventilation par tirage thermique : puits de lumière, atrium, fenêtre de toit ;
- ventilation passive ou indirecte : fenêtres des logements s'ouvrant sur des espaces ouverts ou patios intérieurs pour permettre le passage d'air à travers le bâtiment.

LOGGIA :

Une loggia* est un lieu extérieur situé généralement en étage, couvert, en retrait par rapport à la façade principale*. Elle comprend au minimum une face fermée et communique généralement avec le logement* attenant. (Voir la définition de coursive* et de balcon*).



LUCARNE :

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'aération aux locaux sous combles dont la baie est verticale et abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

MAINTENANCE :

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction*.

MEZZANINE :

Espace non clos et aménagé dans la hauteur* d'un niveau* dont le plancher ne couvre qu'une petite partie de la superficie du logement* dont elle fait partie et qui est ouvert généreusement sur la pièce en contrebas. La hauteur maximale d'une mezzanine ne peut pas dépasser 2 m sous plafond. En cas de mezzanine au dernier niveau, celle-ci doit obligatoirement s'implanter dans la volumétrie de la pente du toit et le plancher ne devra pas se situer en dessous de l'égout du toit. Ce dispositif ne permettant pas de créer de niveau* supplémentaire, le traitement architectural de la façade* ne doit pas faire apparaître la mezzanine comme un niveau*.

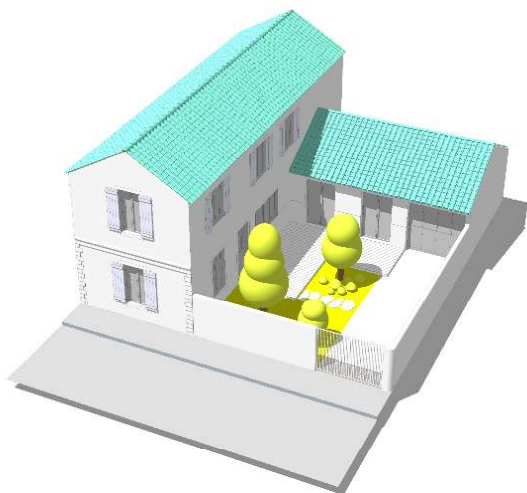
MODÈLES D'INSERTION ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Afin de tenir compte des caractéristiques paysagères et urbaines des différents tissus bâtis du territoire, et afin de préserver et valoriser l'identité de chaque cadre de vie existant, les règles d'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* sont exprimées sous la forme de modèles architecturaux schématisés en trois dimensions à titre d'illustration et

associant pour chacun d'eux des règles imposées aux futures constructions* et aménagements*.

Les règles associées aux modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* s'appliquent aux nouvelles constructions*, ainsi qu'aux extensions* et annexes* des constructions existantes*.

Exemple de modèles d'insertion et d'implantation des constructions* et ses règles associées



Ces règles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* s'appliquent le long des voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (voie publique* ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation générale. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions* s'appliquent aussi bien aux voies existantes et aux voies à créer. En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, le modèle s'applique sur la voie au choix.

Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques* telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés*, talus, espaces verts. Ils ne s'appliquent pas non plus le long des accès, des seules voies cyclables ou sentes piétonnes.

MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associées à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations* de construction* (logements*, bureaux*, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins de chaque projet. La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement* du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas présents en même temps : résidents prin-

cipalement présents la nuit, actifs le jour...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

NIVEAU DU SOL :

Le niveau du sol* existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel* mesurés aux extrémités de la construction*, avant réalisation des travaux.

NIVEAUX :

Les niveaux* correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins (demi-niveaux exclus), combles* aménageables y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux* les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérés comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs soumis au risque de submersion marine (zones PPRL ou PAC).

NOUE :

Une noue* est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

NU DE LA FAÇADE :

Le nu de la façade est la ligne qui définit la limite extérieure du bâtiment excluant les éléments purement décoratifs ou non structurants tels que les corniches, moulures et autres modénatures. Cette ligne sert à délimiter l'alignement général de la façade, en prenant en compte la volumétrie effective des éléments qui dépassent ou s'enfoncent dans la façade, tout en ne comptabilisant pas les détails décoratifs qui ne modifient pas la forme globale du bâtiment ou le volume de la façade.

OPÉRATIONS D'ENSEMBLE / PROJET D'ENSEMBLE :

La notion d'opérations d'ensemble* (ou de projet d'ensemble*) renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements* ou 5 lots à bâtir et plus est considérée comme une opération d'ensemble* ou un projet d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement (par exemple, le règlement impose des règles spécifiques en matière de stationnement uniquement pour les opérations d'ensemble* de 10 logements* et plus).

OUVERTURE :

Une ouverture est un percement dans le mur d'un bâtiment. Celle-ci peut être laissée libre ou fermée par une vitre ou une porte et qui sert au passage, à la ventilation ou à l'éclairage des locaux telle que : baie, porte, porte-fenêtre, vasistas, vitrine, porche... Un percement laissé libre peut être complété par un dispositif à claire-voie.

PARTIE SOMMITALE :

La partie sommitale* est le(s) dernier(s) niveau(x) d'une construction*, pouvant être édifié en attique*.

(Voir la définition « étages courants* »).

PASTORALISME URBAIN :

Le pastoralisme urbain*, ou éco-pastoralisme, est un mode d'entretien écologique des espaces verts et des territoires par le pâturage d'animaux herbivores (caprins, ovins, équins ou bovins) le plus souvent issus de races rustiques.

PIGNON :

Le pignon d'une construction* constitue la façade secondaire* du bâtiment* dont la partie haute est généralement de forme triangulaire constituée par les versants du toit.

PLACE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales définies par la norme AFNOR.

Pour les places de stationnement en bataille, la dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers ;

Les aires de dégagement du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être modifiées dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

PLACE DE STATIONNEMENT VÉLO :

Les espaces de stationnement vélos demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présenteront les caractéristiques suivantes :

A. Localisation

Les espaces de stationnement vélos seront situés à un emplacement facile d'accès :

- depuis la voie publique ;
- depuis les bâtiments* principaux desservis ;
- si ceux-ci ne se situent pas dans le bâtiment*, ils se situent sur la même unité foncière que l'immeuble d'habitation, recommandé à 50 mètres maximum de

l'entrée et de préférence sur le chemin naturel vers l'entrée ;

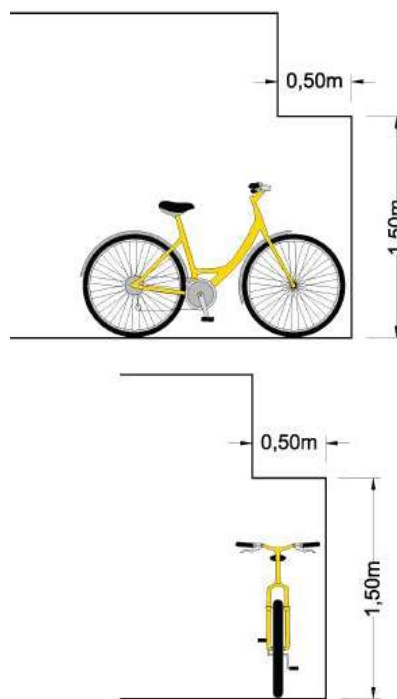
- il est localisé au rez-de-chaussée ;
- jusqu'à 30 m², il sera d'un seul tenant. Au-delà de 30 m², il pourra être réalisé plusieurs locaux pour les deux roues avec un minimum de 20 m².

B. Dimensions du bâtiment*

La hauteur* libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les emplacements sera d'au moins 2 m de haut (calculé perpendiculairement en tout point du sol) sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos.

Le fond des emplacements de stationnement peut s'affranchir de cette hauteur minimum s'il maintient dégagé le gabarit défini par la figure ci-dessous :

Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation) :



C. Agencement

L'agencement du garage à vélo a pour objectifs de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles. Le vélo doit pouvoir être amené dans le bâtiment, sur le lieu de stationnement et y être rangé sans avoir à être porté. L'espace destiné au stationnement des vélos devra comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

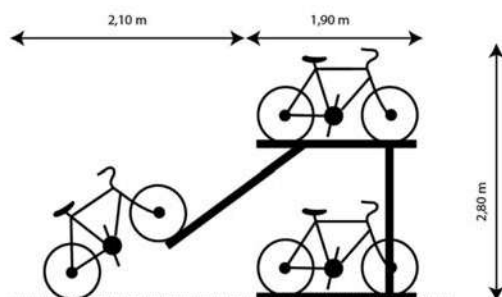
L'agencement du garage à vélo doit permettre des déplacements, des manœuvres et un stationnement aisé. L'organisation du local ne doit pas être trop étroite ou sinueuse et doit respecter les dimensions de stationnement et des espaces de manœuvre décrits ci-après. La présence d'éventuels obstacles (canalisation, poteau, etc.) ne doit pas empêcher le bon fonctionnement des locaux.

C.1. Agencement optimisé

Les locaux disposant d'une hauteur* sous plafond d'au

moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack pour permettre le stationnement des vélos sur deux niveaux.

Source : schéma directeur du stationnement vélo en gares et stations
Cahier de références techniques - 2020

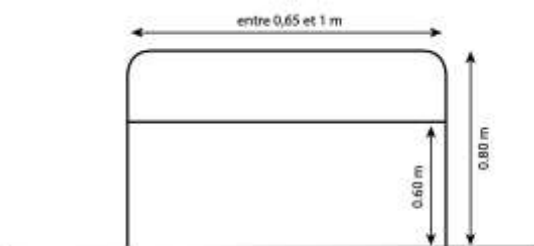


Dans ce cas, la longueur de l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres.

Ainsi, une surface de 1,50 m²/place pourra accueillir deux places de stationnement vélos superposées.

C.2. Agencement standard

Les points d'ancrage en U inversé seront privilégiés pour permettre d'attacher le vélo par le cadre et au moins une roue.



D'autres types d'attaches que le U inversé peuvent également convenir, cependant, l'étrier simple et les râteliers sont prohibés.

Quel que soit le type de fixation du vélo seul (sans remorque), l'écartement entre deux points d'ancrage est de 0,90 m au minimum

Un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille (organisation à privilégier), à 1,20 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.

Vélo à grand gabarit : des emplacements libres de tout mobilier au sol pourront être organisés pour le stationnement des cycles à trois roues, des remorques, des tandems, etc. ; ces emplacements spécifiques devront disposer d'une longueur de 2,60 m et d'une largeur de 1,2 m.

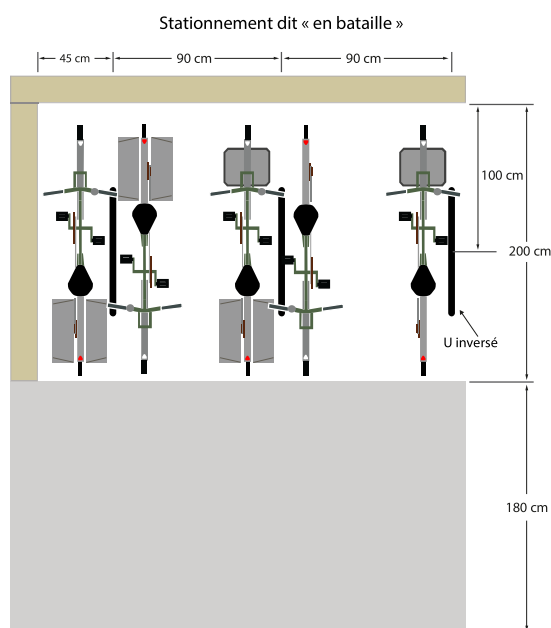
L'espace nécessaire à la manœuvre et au dégagement du vélo devra être ici de 2 mètres de reculement minimum.

C.3. Alimentation électrique

Une alimentation électrique peut être pré-installée en vue de la recharge de cycles à pédalage assisté (vélos à assistance électrique).

L'agencement du garage à vélo a pour objectifs de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles.

Un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille (organisation à privilégier), à 1,20 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.



En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.

D. Accès au local vélo

Les accès au local vélo devront être confortables.

La largeur minimale des vantaux permettant l'accès aux locaux abritant les vélos ne devra pas être inférieure à 120 cm. Dans le cas d'une porte à plusieurs vantaux, il conviendra de prendre en compte le vantail couramment utilisé (ce type de porte peut constituer une solution convenable pour favoriser la circulation des cycles à 3 roues ou avec remorques).

Les dégagements nécessaires au passage des portes et à l'accès aux bâtiments devront disposer des caractéristiques suivantes :

- libre de tout obstacle ;
- d'une largeur minimale de 1,20 m ;
- d'une profondeur de 2,80 m du côté où le vantail s'ouvre, et 2,40 m de l'autre côté.

RAMPES ET RESSAUT pour un vélo chargé de manière standard jusqu'à 20 kg (bagages, courses, enfant)

Rampes :

- pour qu'un cheminement soit praticable aisément

par un usager accompagné de son cycle, lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, il est recommandé d'aménager un plan incliné (rampe), de pente égale ou inférieure à 12% afin de la franchir ;

- lorsque la longueur de la pente est supérieure à 2 m, la largeur du cheminement libre de tout obstacle est de préférence d'au moins 1,40 m ;
- les valeurs de pentes suivantes sont acceptables occasionnellement en cas de réhabilitation d'un bâti :
 - > jusqu'à 16% sur une longueur inférieure ou égale à 4 m,
 - > jusqu'à 20% sur une longueur inférieure ou égale à 1 m.

Ressauts :

Le recours à des ressaut doit être exceptionnel. Lorsqu'il est supérieur à 2 cm, même au niveau du passage des portes, il doit être traité comme une dénivellation. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 8 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas 33%.

PLEINE TERRE :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre* » lorsque le sol même est majoritairement constitué de terre végétale et lorsque le substrat assure une bonne fonctionnalité écologique du sol. Cela implique qu'il permet l'infiltration, la filtration, l'oxygénation, divers échanges et peut être support pour la végétation. Ainsi, les gazons synthétiques* sont exclus de ces espaces de pleine terre*.

Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

PROFESSIONNEL DE SANTE :

Suivant les 3 grandes catégories de professions telles que définies par le Code de la Santé Publique (professions médicales, professions de la pharmacie et de la physique médicale, professions d'auxiliaires médicaux), le terme professionnels de santé correspond aux personnes physiques qui exercent leur compétence et leur jugement, fournissent un service lié au maintien, à l'amélioration de la santé des individus, ou au traitement des individus blessés, malades, souffrant d'un handicap ou d'une infirmité en leur prodiguant des soins et des thérapies.

RAMPE D'ACCÈS :

Rampe permettant aux véhicules d'accéder au parking. Cet espace ne permet pas les manœuvres pour stationner. La rampe d'accès devra avoir une largeur minimale de 3 m pour un sens unique ou de 4,50 m pour un double sens.

RECU PARTIEL :

Un recul ou décroché partiel correspond à un léger recul de la façade* en profondeur et sur un faible linéaire afin d'animer la façade sans pour autant rompre la continuité visuelle de la construction*.

RÉHABILITATION :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction*.

RENATURATION :

Opération permettant à un milieu modifié et dénaturé par l'homme de retrouver un état proche de son état naturel initial. Il s'agit donc de restaurer la bonne fonctionnalité écologique d'un sol.

RÉNOVATION :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition*, de construction* et d'aménagement*, pouvant aboutir à la démolition* totale ou partielle de la construction* d'origine.

RESTAURATION :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*.

Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

REVÊTEMENT PERMÉABLE :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement* de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

REVÊTEMENT IMPERMÉABLE :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIF :

Le rez-de-chaussée est considéré actif lorsqu'il génère un engagement visuel entre les personnes qui sont dans les bâtiments*, ou de l'autre côté de celui-ci et celles qui se trouvent dans la rue. Il peut s'agir d'entrées principales de bâtiments, de portes et fenêtres fréquentes, de locaux d'activités, services, commerces de bureaux*, d'équipements publics... Ainsi le rez-de-chaussée présente des parties vitrées généreuses ou des dispositifs à claire voie ou des percées visuelles, animant la façade de jour et ou de nuit et donnant à l'intérieur du bâtiment ou de l'îlot.

RUINE :

Toute construction* ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment* est devenu une ruine* lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre,

ceux-ci tiennent davantage de la restauration* et de la rénovation* que de la réhabilitation*.

(Voir la définition de restauration*, de rénovation* et de réhabilitation*).

SAILLIE :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade* : les balcons, corbeaux, corniches, contreforts, etc., sont des saillies.

SEGMENTS DE FAÇADE :

Les segments de façade* permettent d'introduire des variations de hauteurs* ou de profondeur du bâti en fonction de la largeur du plan de la façade* ou de plusieurs façades*. Ces variations peuvent être verticales ou horizontales et une façade* peut comporter plusieurs segments.

Ces segments de façades* sont présents dans certaines zones du PLUi et sont définis en fonction des modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques*.

SÉQUENÇAGE :

Variation du plan de la façade* en hauteur* ou en profondeur définie en fonction des segments de façades*.

(Voir la définition de segments de façade*)

SERRE DE PLEIN CHAMP :

Serre légère et démontable destinée à la production maraîchère, horticole, etc. en pleine terre sans artificialisation du sol. Par exemple : Serre tunnel plastique.

SOCLE :

Premier niveau d'un bâtiment* en comportant plusieurs. Il sert de support à des étages supérieurs occupant une surface projetée au sol inférieure.

(Voir la définition « étages courants* » et « partie sommitale* »).

SUBSTRAT VÉGÉTAL :

Le substrat* végétal est un matériau support de plantation qui permet la fixation des racines. La nature du substrat diffère selon le végétal considéré et doit être adapté à la plante dans ses propriétés physico-chimiques (acidité, alcalinité, calcaire, dureté, pouvoir de rétention d'eau, sec, humide, drainant, caillouteux, sableux, argileux...), il peut par exemple prendre la forme de terre, terreau, humus, sédiment, bois etc..

SURFACE DE VENTE :

Sont intégrés dans la surface de vente, qu'ils soient clos ou en extérieur, les espaces d'un commerce de détail qui sont :

- affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats : sas d'entrée et arrières-caisses d'un seul et unique magasin au sein d'un même bâtiment, allées de circulation entre les rayons, escalators et ascenseurs reliant directement le parc de stationnement au magasin ;

- affectés à l'exposition de marchandise : l'emprise occupée par les rayonnages, les gondoles, les stands, que ces derniers soient temporaires ou permanents ;

- affectés au paiement des marchandises : les caisses physiques et/ou automatiques, les bornes de paiement, les appareils permettant de scanner directement les achats en rayon ;

- affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises : comptoirs de présentation.

A contrario, ne relèvent pas de la surface de vente :

- les réserves, les locaux sociaux, les chambres froides, les laboratoires, les locaux techniques, les espaces de circulation affectés aux issues de secours ayant vocation à ne pas être accessibles au public durant les heures d'ouverture de l'équipement commercial ;

- l'intégralité des espaces relevant du parc de stationnement (que ce dernier soit aérien, en silo ou en infrastructure) ainsi que les espaces affectés aux abris vélos, motocycles et les aires de livraisons non accessibles au public.

TERRAIN NATUREL :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement* ou d'exhaussement* entrepris pour la réalisation du projet.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET :

Le terrain d'assiette du projet* est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques*, un ruisseau, un canal, un fossé* le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

TERRAIN POST REMANIEMENT :

C'est le terrain tel qu'il est devenu suite à des travaux de remblais à l'issue d'une opération de recyclage foncier avec recréation de sol, il peut être plus haut que le terrain naturel* avant travaux.

TOITURE VÉGÉTALISÉE:

Une toiture végétalisée consiste à recouvrir la surface d'un toit par un substrat ou une terre végétale accompagné obligatoirement de végétaux plantés (sédums, plantes vivaces, arbustes, arbres...). Cette technique permet d'améliorer l'isolation thermique et le confort d'été, la gestion des eaux pluviales et contribue à la biodiversité locale.

(Voir la définition de coefficient de biotope).

UNITÉ CULTIVÉE :

Espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

UNITÉ FONCIÈRE :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES :

Cette définition permet l'application des règles d'emprise au sol* et de hauteur* (via les bandes de constructibilité*) et d'implantation des constructions* par rapport aux emprises publiques (via les modèles d'insertion et d'implantation*). Ces voies* doivent être ouvertes à la circulation automobile et recouvrent tous les types de voies (publiques ou privées).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, querreux, espace vert pouvant être assimilé à une dépendance de la voie*, aires de stationnement.

Les pistes cyclables, voies piétonnes et accès ne génèrent pas de bandes de constructibilité* et ne sont pas soumis aux modalités d'application des modèles d'insertion et d'implantation*.

Les emprises publiques correspondent 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...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction*.

VOIE MAILLÉE :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

VOIE EN IMPASSE :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

