

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHALEMPIN
ACTIVE PAR NATURE

4.2.3 LEXIQUE

JUIN 2019



ARRET PROJET



Vu Pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal en date :

LEXIQUE

Accès

Partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagée sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées. En revanche, une construction implantée à 50 centimètres de l'immeuble voisin ne peut être réputée adossée à celui-ci.

Annexe / construction annexe

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est adossée ou séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie.

Peuvent être considérées comme des annexes : les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines....

Bande de constructibilité

Bande au sein de laquelle les constructions sont admises et en dehors de laquelle elles sont interdites sauf exceptions explicitement prévues (constructions légères par exemple). Cette bande se calcule à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu et se déroule en épousant la forme de ces derniers.

Les bandes de constructibilité prévues au règlement sont mesurées soit :

- à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation (voie publique, voie privée, servitude de passage, etc.) ;
- à partir de la marge de recul inscrite au plan ;
- à partir de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan ;
- à partir du front bâti constitué lorsqu'il existe.

Clôtures

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée:

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés ;

- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type Evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...) ;
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m) ;
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés « hors sols » (profondeur minimale de 0,80m).

Exemple de calcul pour un coefficient d'imperméabilisation limité à 60%

Projet sur une parcelle de 1200 m² de surface de terrain, emprise au sol du bâti = 350 m², surface des revêtements non perméables, par exemple enrobé (voirie / stationnement) = 470 m².

La surface imperméabilisée est donc de $350 + 470 = 820$ m² soit 68% de la surface globale de l'opération.

Le projet met en œuvre : 120 m² de toiture végétalisée, 80 m² de cheminement en matrice de graviers, et 60 m² de murs végétalisés.

Sont déduits de la surface imperméabilisée :

- 50% des surfaces des toitures végétalisées soit 60 m² ;
- 50% des revêtements perméables (graviers) soit 40 m² ;
- 30% des surfaces des murs végétalisés soit 20 m².

La surface imperméabilisée finale est donc de $820 - 60 - 40 - 20 = 700$ m², soit un coefficient de 58,3%, compatible avec l'objectif défini.

Dents creuses

Par « dent creuse », il faut entendre :

- un terrain dépourvu de constructions, soit inséré dans un tissu construit, soit constituant la « dernière ligne » d'urbanisation de la zone ;
- desservi par une voie qui présente, ponctuellement, une largeur inférieure à 4 mètres.

Destinations et sous destinations

- Habitation (Logement / Hébergement)

Par « **habitation** », il faut entendre les résidences principales, les résidences secondaires, les structures d'hébergement (par ex : universitaires, jeunes travailleurs, hébergement d'urgence...) ainsi que les résidences services n'assurant pas d'accueil ou d'accompagnement social ou médico-social.

Entendre également les annexes et locaux techniques liés à l'habitation types garages, abri de jardin, piscine domestique...

Entendre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, et les résidences mobiles relatives à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les hébergements à vocation touristique comprenant moins de 5 chambres, au total sur l'unité foncière quelle que soit la disposition des hébergements, sont rattachés à la destination « habitation ». Au-delà, l'exploitant doit se conformer à la réglementation régissant les établissements recevant du public (ERP), ces établissements relèveront donc de la catégorie « hébergements hôteliers et touristiques ».

La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

- Commerce et activités de service

Par « **artisanat** », il faut entendre toute activité de production, transformation, de réparation ou de prestation de service, faisant appel à peu de main d'œuvre, pouvant entraîner la

prestation d'un service, et à titre accessoire la vente directe de biens matériels. Voir également la définition de la destination «industrie»

Par « **commerce de détail** », il faut entendre toute activité économique d'achat et de vente de biens au grand public, ces biens étant destinés à la consommation domestique des particuliers ou des ménages.

Par « **restauration** », il faut entendre tout établissement commercial, où l'on sert des repas contre paiement. Ne relèvent pas de cette catégorie les cantines scolaires.

Par « **commerce de gros** », il faut entendre toute activité d'achat et de revente, sans transformation, d'articles ou produits à des détaillants ou intermédiaires, usagers industriels ou professionnels... sans vente directe au public.

Par « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », il faut entendre toute activité économique de vente de services au public, particulier ou professionnel. Relèvent de cette catégorie les services tels que compagnies d'assurances, agences immobilières, banques...

Par « **hébergement hôtelier et touristique** », il faut entendre toute forme d'hébergement touristique à caractère temporaire de type hôtel, résidence de tourisme, terrain de camping, parc résidentiel de loisirs, village vacances, aire d'accueil de caravanes et camping-car, gîtes de plus de 5 chambres....

Par « **cinéma** », il faut entendre toute salle de spectacles ou l'on assiste à des projections cinématographiques.

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Par « **bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », il faut entendre toute activité à vocation administrative réalisée par les personnes publiques et assimilées.

Par « **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires** », il faut entendre toute activité à vocation technique des personnes publiques et assimilées.

Relèvent de cette catégorie les aires de stockage et de traitement des déchets, station d'épuration, station de potabilisation...

Par « **établissements d'enseignement** », il faut entendre toutes constructions, installations, ouvrages destinées liée à l'enseignement et la formation professionnelle y compris leurs annexes et locaux techniques destinés à un apprentissage.

« **Établissements de santé et d'action sociale** » : Relèvent de cette catégorie les établissements publics ou privés assurant un accueil, service ou prestation dans le domaine médical (hôpitaux, cliniques, EHPAD, centres médicaux...)

Relèvent également de cette catégorie les centres sociaux, centres médico-psychologiques, résidences à vocation sociale ou médico-sociale...

Par « **salles d'art et de spectacles** », il faut entendre toutes constructions, installations, ouvrages destinées à la pratique ou aux représentations d'activités culturelles, y compris leurs annexes et locaux techniques.

Par « **équipements sportifs** », il faut entendre toutes constructions, installations, ouvrages destinées à la pratique sportive et à l'accueil du public, y compris leurs annexes et locaux techniques.

« **Autres équipements recevant du public** » : Relèvent de cette catégorie les établissements pénitentiaires, de culte, de loisirs...

- Exploitation agricole et forestière

Par « **exploitation agricole** », il faut entendre l'ensemble des activités agricoles, ayant un caractère professionnel et exercées à titre principal :

- par nature : activité de production végétale ou animale,
- par relation : activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

a) les activités en prolongement de l'acte de production : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, jus, conserves...)

NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

b) les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage et débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôte, camping à la ferme, visite d'exploitation), production et, le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de bio gaz, d'électricité et de chaleur par méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles.

La détention, exclusivement par des particuliers éleveurs amateurs, d'un cheval ou d'animaux en captivité d'espèces courantes non domestiques (sauvages), relativement faciles d'entretien et en nombre limité, est un élevage d'agrément.

Par « **exploitation forestière** », il faut entendre toute construction ou installation nécessaire à l'exploitation, la production ou le stockage de matières premières ou de matériels, engins et matériaux liés à l'activité forestière.

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Par « **industrie** », il faut entendre toute activité de production / fabrication de biens matériels à partir de matières premières brutes, par l'utilisation de machineries, d'équipements lourds et de processus spécifiques (par exemple : sidérurgie, chimie, génie civil ...). Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale. Les entreprises de travaux publics et génie civil relèvent par exemple de cette catégorie.

Par « **entrepôt** », il faut entendre toute activité de stockage de marchandises, de matériel ou de véhicules. Les sociétés de transport / logistique relèvent de cette catégorie, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisirs également. Les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination «entrepôt» lorsqu'ils représentent au plus 30% de la surface de plancher totale.

Par « **centre de congrès ou d'exposition** », il faut entendre tout lieu qui possède un auditorium, des salles de sous-commission, une surface d'exposition, un espace de restauration, des équipements techniques appropriés à la tenue de conférences ou d'événements professionnels d'envergure.

Par « **bureaux** », il faut entendre toute activité administrative, technique ou scientifique de direction, de gestion, d'études, d'ingénierie... destinés à la prestation d'un service d'expertise, de conseil ou d'assistance aux particuliers ou aux professionnels : relèvent de cette catégorie tous services administratifs, prestations «intellectuelles», bureaux d'étude et de contrôle... ne générant pas de vente d'un bien «matériel» ou «immatériel» de consommation courante et ne générant pas un accueil de public régulier et important.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être qualifié de voie. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques : les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les places, jardins et parcs publics...

Les espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les espaces verts de pleine terre correspondent aux surfaces libres de tout revêtement ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type. Ces espaces ont vocation à être qualitatifs, plantés et paysagés.

Les espaces paysagers communs extérieurs

Les espaces paysagers communs extérieurs sont des espaces à dominante végétale et/ou de loisirs, accessibles librement par l'ensemble des résidents. Ces espaces font l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Ils peuvent être de pleine terre ou plantés et accueillir des circulations piétonnes et douces.

Extension

L'extension d'une construction existante légalement édifiée peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë, adossée à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Est considéré comme extension, une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher existante. Au-delà, il sera considéré une nouvelle construction.

Limites séparatives

Les limites séparatives latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, une voie privée ouverte à la circulation publique) ou une autre emprise publique.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Réhabilitation

L'opération de réhabilitation vise à intervenir sur un bâtiment existant en vue d'en conforter la structure, d'en améliorer son confort ou de restructurer/augmenter sa surface.

Une réhabilitation peut entraîner une extension de la surface de plancher existante, en surface ou en hauteur.

Redans ou redent

Décrochements venant briser la continuité d'un profil, un mur construit par redents est un mur qui présente des décrochements de son sommet pour pouvoir épouser le profil d'un terrain en pente.

Surface de Plancher - Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

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

- 1° : Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° : Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° : Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° : Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° : Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° : Des surfaces de 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 ;
- 7° : Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° : D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie

Par « voie » il faut entendre l'ensemble constitué par la chaussée et le cas échéant : les pistes cyclables, les trottoirs, les aménagements piétonniers, les stationnements, les espaces verts et le mobilier urbain aménagés le long de la chaussée.