



Lexique

CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Préambule

Ce lexique se veut être un document pédagogique définissant les principaux termes utilisés dans le règlement et au sein des principes évoqués par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Il s'appuie sur les définitions du lexique national de l'urbanisme publié par le ministère de la Cohésion des Territoires. Ce lexique fait suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et vise notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du Code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d' étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

La seconde partie du document permet de rappeler les définitions des nouvelles destinations et sous-destinations à la suite de l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant certaines sous-destinations.

Lexique

1. Les définitions issues du préambule des OAP sectorielles

Aires de stationnement paysagées

Espace libre destiné à l'arrêt des véhicules automobiles.

Le stationnement en épi est constitué de places de stationnement en biais par rapport à l'axe d'une voie ou dans une aire de stationnement.

Le stationnement longitudinal est formé de places de stationnement en parallèle par rapport à l'axe d'une voie, souvent le long d'un trottoir qui borde la chaussée, ou dans une aire de stationnement.

Le stationnement en bataille est réalisé perpendiculairement à la voie.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermiques et les cuves de récupération des eaux pluviales.

Axes d'écoulement pluvial

Axe de ruissellement naturel des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement ou les milieux aquatiques. Cela peut notamment correspondre aux talwegs et aux noues pluviales spécialement aménagées.

Chaussée

Portion d'une voie sur laquelle circulent les véhicules, généralement distincte de celle où marchent les piétons (le trottoir). Lorsqu'il n'y a pas de distinction matérielle, l'ensemble de la voie, revêtue ou non, est nommée chaussée.

Contre-allée

Dans une artère, couloir de circulation latéral destiné principalement à la desserte automobile des édifices riverains, séparé de la chaussée principale par un terre-plein généralement planté ou dédié au stationnement.

Densité de construction

La densité de construction peut être mesurée en mètres carrés construits : c'est la notion de coefficient d'occupation des sols. On peut aussi la mesurer en nombre de logements par unité de surface (souvent en hectare). Densité de logements ou résidentielle

La densité résidentielle est le rapport entre un nombre de logements (numérateur, exprimé en unités de logements) et une surface de référence (dénominateur, exprimé en hectare).

On peut néanmoins distinguer deux densités résidentielles distinctes :

- La densité nette : Lorsque les espaces publics et les voies de circulation sont exclus du calcul de la densité, la surface de référence ne comprend que les parcelles bâties. On parle alors de « densité nette ». Dans certains cas, les surfaces correspondant aux bâtiments et équipements publics peuvent également être exclus du calcul.
- La densité brute : lorsque la surface de référence retenue pour calculer la densité correspond à la surface totale de l'espace étudié (sans exclusion), on parle de densité « brute ».

Haie paysagère

Elle est composée de plusieurs strates végétales (buissons, arbres, arbustes...). Contrairement à la haie monospécifique, elle se démarque par une composition de différentes essences arbustives et arborescentes pour favoriser la diversité biologique et l'intégration dans le paysage.

Impasse

Rue sans issue.

Liaisons douces

Une liaison douce est une voie de circulation dédiée à tous les moyens de déplacements non motorisés, (marche, vélos...) matérialisée clairement le long de la chaussée (plots, marquages au sol) et donc protégée du trafic.

Logement collectif

Un logement collectif (appartement) fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés ou non plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. On distingue deux typologies au sein de cette catégorie d'habitat :

- Collectif continu : Ensemble d'immeubles collectifs mitoyens alignés en limite de l'espace public et généralement regroupés sous forme d'îlot fermé ;
- Ensemble d'immeubles collectifs isolés les uns des autres prenant la forme de plots, barres ou tours et dont le découpage parcellaire est plus ou moins déconnecté des espaces publics.

Habitat intermédiaire / mixte

L'habitat intermédiaire (ou semi-collectif) est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés (agrégation horizontale ou verticale) avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements (entrée privative) et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (terrasse ou jardin, suffisamment dimensionné pour être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Longère

Maison rurale traditionnelle, de plain-pied ou non. Elle est de disposition horizontale soit plus longue (mur gouttereau) que large (pignon).

Modes doux ou modes actifs

Les modes de déplacement dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine (en principe sans moteur) sont appelés : mobilités douces, circulations douces, modes doux, déplacements doux, transports doux, modes actifs. Ils font écho à la notion d'écomobilité ou de mobilité durable, apparues après les crises de l'énergie et de la biodiversité. Ils regroupent la conception, puis la mise en place et la gestion de modes de transports jugés plus propres, sûrs et sobres. On retrouve notamment, dans l'ordre : la marche à pied, les vélos et véhicules dérivés du vélo (vélomobiles, vélos en libre-service, vélotaxis ou vélos cargos), les gyropodes, les transports en commun (bus, tramway, train, métro) puis le covoiturage.

Piste cyclable

Une piste cyclable est une voie de circulation réservée aux cyclistes séparée physiquement de la chaussée. Elle est généralement distincte des trottoirs en ville. Elle peut être bidirectionnelle ou à sens unique. Elle a le statut d'une voie de circulation à part entière et est indépendante des voies qu'elle longe ou croise.

La piste cyclable a pour principal avantage de préserver le cycliste de la cohabitation avec des véhicules bien plus rapides que lui et le stationnement sauvage des véhicules motorisés y est généralement rendu physiquement impossible. Les pistes cyclables sont particulièrement bien adaptées aux longues liaisons avec peu d'intersections. Dans un contexte de liaison interurbaine, on parle aussi de « *Véloroutes* ». Les dimensions recommandées pour ces aménagements cyclables sont les suivantes :

- 1,50 mètre de largeur minimum pour une bande cyclable unidirectionnelle recommandée sans stationnement latéral ;
- 2 mètres de largeur minimum pour une piste cyclable unidirectionnelle recommandée sans stationnement latéral ;
- 3 mètres de largeur minimum pour une piste cyclable bidirectionnelle recommandée sans stationnement latéral ;
- 3 à 5 mètres de largeur pour une voie verte, séparée de la chaussée motorisée par une bande plantée d'au moins 1m50 de largeur ou par un séparateur physique.

Dans le cas de stationnement, une surlargeur au droit d'un stationnement de +0,5 à 0,7 mètre permettant de gérer les ouvertures de portières des véhicules légers est conseillée.

Place de retournement

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...). Les caractéristiques de la place de retournement sont décrites dans les dispositions générales du règlement écrit.

Place de stationnement

Espace destiné au stationnement d'un véhicule automobile, pouvant être inclus dans un parc de stationnement ou une aire de stationnement.

Place ou carrefour à sens giratoire

Le terme « *carrefour à sens giratoire* » désigne une place ou un carrefour comportant un terre-plein central matériellement infranchissable, ceinturé par une chaussée mise à sens unique par la droite sur laquelle débouchent différentes routes et annoncé par une signalisation spécifique.

Ralentisseur

Partie de revêtement de sol plus ou moins large, saillant du plan de chaussée et placée en travers de celle-ci, destinée à ralentir les véhicules.

Trame verte

La trame « *verte* » fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres constituant des corridors écologiques.

Trame végétale

Ensemble de formations végétales composées de haies, d'arbres et d'arbustes. Il s'agit d'une des composantes de la trame verte.

Trottoir

Partie de la voirie aménagée pour la circulation des piétons, généralement surélevée et placée latéralement par rapport à la chaussée.

Venelle

Petite rue étroite.

Voie verte

Une voie verte est une voie de communication autonome réservée aux déplacements non motorisés, développée dans un souci d'aménagement intégré valorisant l'environnement, le patrimoine économique et industriel, et la qualité de vie. Elle réunit des conditions suffisantes de largeur, de déclivité et de revêtement pour garantir une utilisation conviviale et sécurisée à tous les usagers de toute capacité.

À cet égard, l'utilisation des chemins de halage, anciens chemins ruraux, voies ferrées désaffectées sont des supports privilégiés de développement des voies vertes. S'ils sont gérés adéquatement (gestion différenciée et restaurative, et sans pesticides des abords qui peuvent alors éventuellement jouer un rôle dans la trame verte et bleue locale), les voies vertes sont un des éléments des politiques de développement durable des territoires concernés.

Voirie secondaire à créer

En urbanisme, la voie secondaire traverse et structure un quartier ou une de ses parties. Elle peut être assimilée à ce que le domaine des transports appelle une collectrice, soit une voie qui sert à relier un quartier à une artère.

Voirie structurante /primaire :

En urbanisme, la voie primaire traverse et structure la ville, notamment en reliant différents quartiers entre eux. Elle peut être assimilée à ce qu'on appelle, dans les transports, une artère, c'est-à-dire une voie de transit.

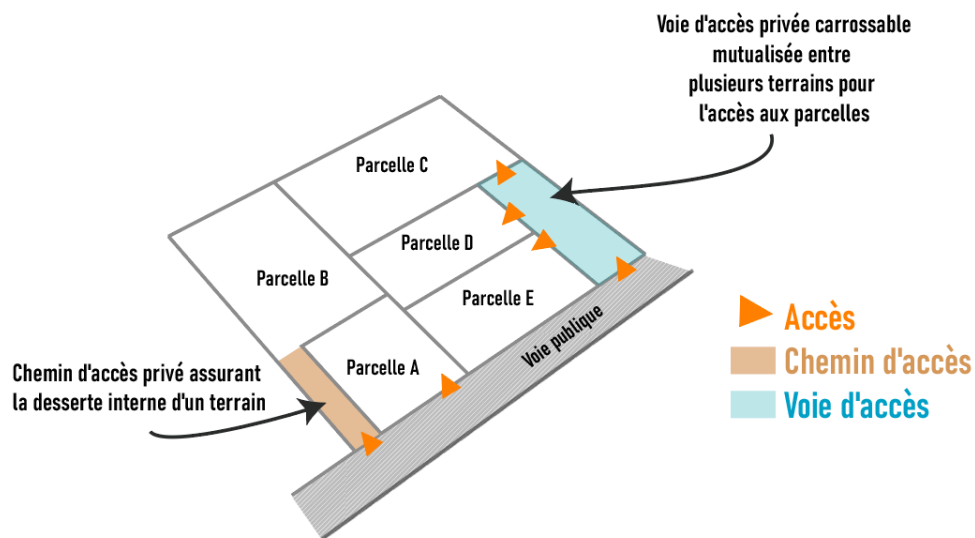
2. Les définitions générales

Abri de Jardin

Construction en rez-de-chaussée de faible emprise au sol, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité. Ils peuvent être démontables ou non, avec ou sans fondations. Les abris de jardin sont considérés comme des annexes.

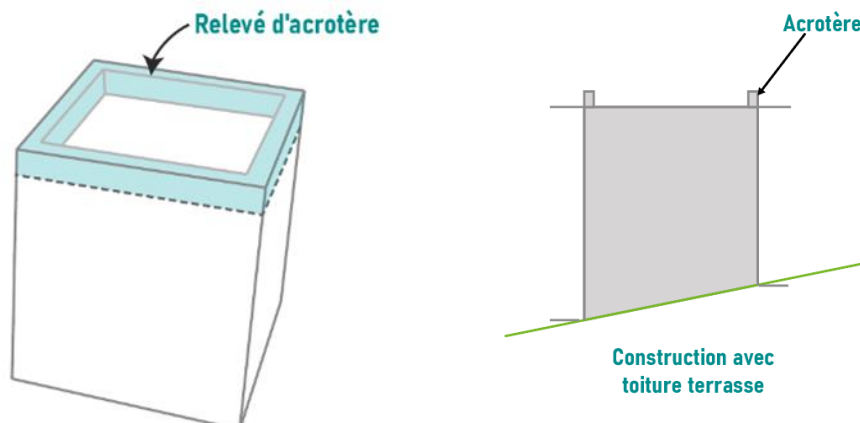
Accès

Emplacement(s) par le(s)quel(s) les véhicules pénètrent (entrée/sortie) sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée carrossable.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade, généralement constituée d'un muret, située en bordure des toitures terrasses ou à faible pente et permettant la réalisation des relevés d'étanchéité.



Adossement

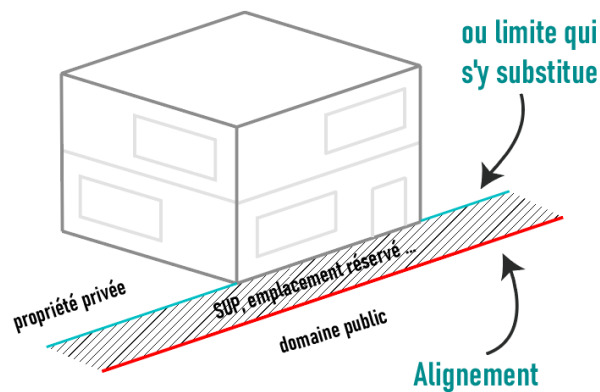
Il y a adossement, lorsque deux constructions sont implantées l'une contre l'autre sur au moins la moitié de leur façade respective.

Affouillement et exhaussement de sol

Modification du niveau du sol par excavation ou remblai de terrain qui peut faire l'objet d'une autorisation en fonction de sa superficie, sa hauteur ou sa profondeur.

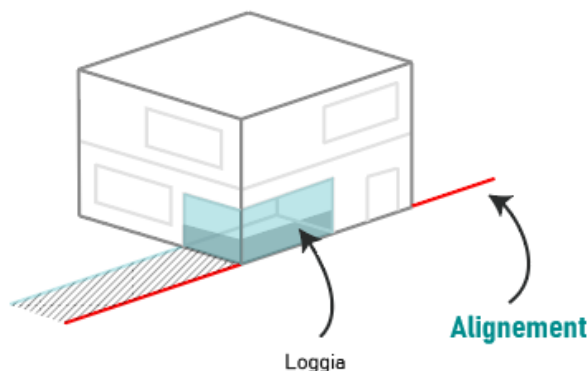
Alignement

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et la limite du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue. L'alignement de fait correspond à la limite physique entre une voirie carrossable et une propriété privée. C'est le cas, par exemple, quand l'emprise physique de la voirie empiète sur l'emprise cadastrale de la propriété privée.

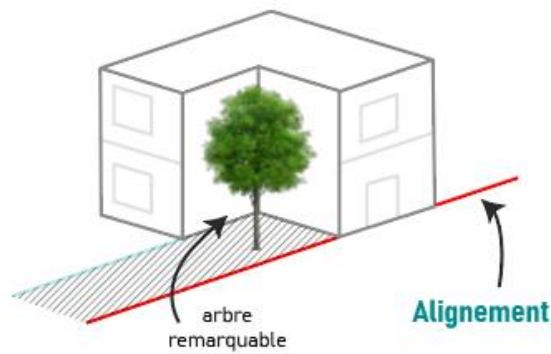


Lorsqu'une règle d'implantation à l'alignement est définie, il est possible d'y déroger pour :

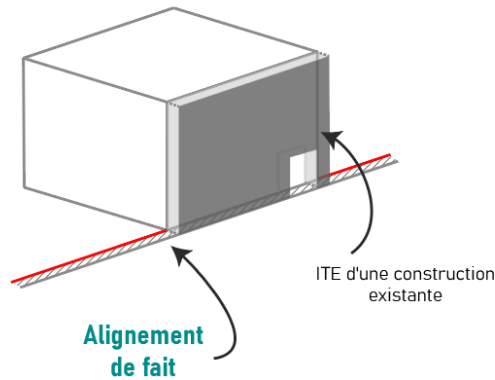
- Des raisons d'architecture (loggias, création d'un porche, renforcement de la perception d'un rythme de façade, etc.) ;
- La mise en valeur d'un espace public ;



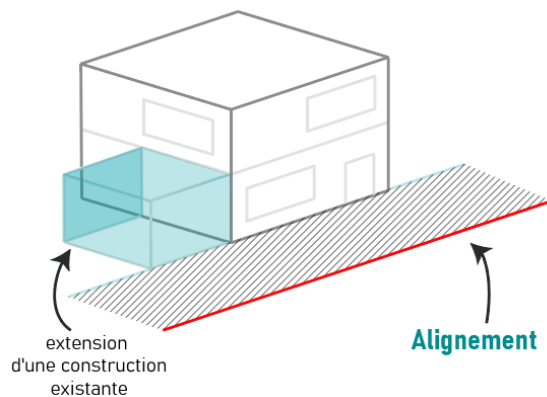
- Des raisons de sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- Assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;



- Permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.



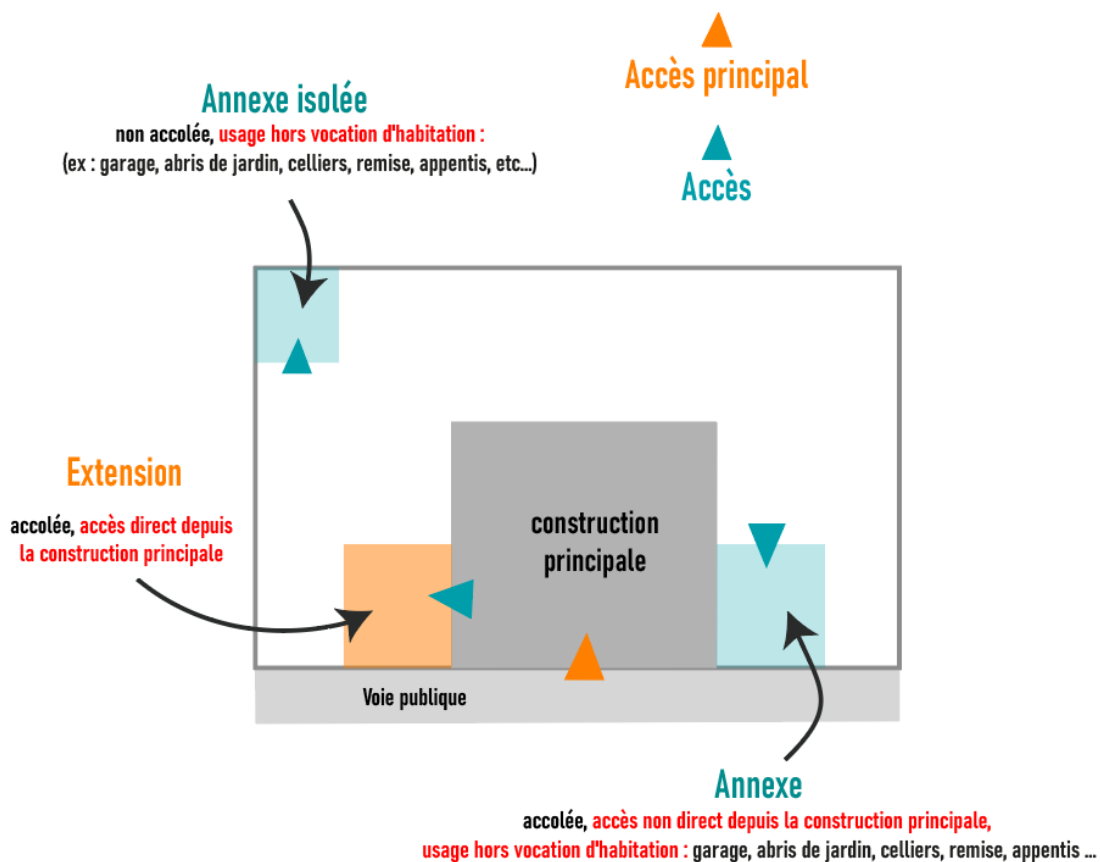
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.



Annexe*

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 annexes sont nécessairement situées sur la même unité foncière que la construction principale. La destination des annexes est identique à celle de la construction principale à laquelle elle se rattache.

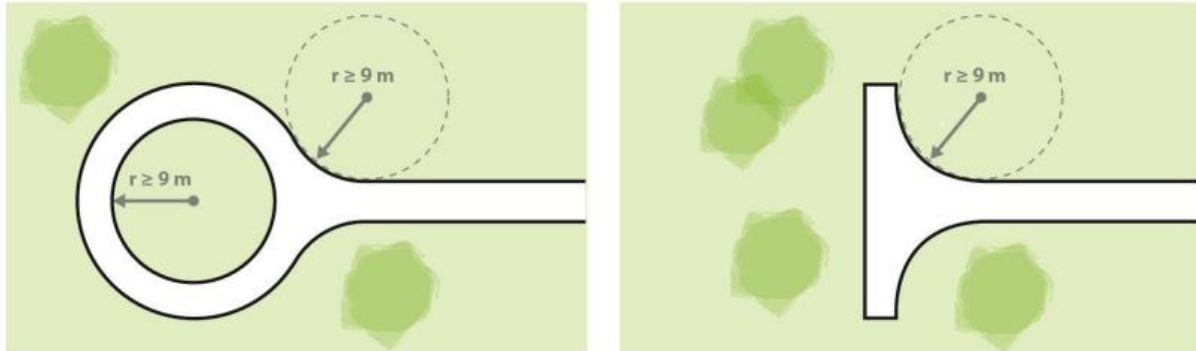
Exemples d'annexes : abris de vélos, abris de jardin, garage sans communication interne avec la construction principale, locaux poubelle, pool-house, carport, pergola, piscine, etc.



La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Aire de retournement

Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer le retournement d'un véhicule en limitant les manœuvres. Les aires doivent être aménagées sous forme soit de rond-point (illustration de gauche) soit de T (illustration de droite) et respecter les dimensions prévues au règlement écrit (*Dispositions communes : 8.3 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières*).



Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 3 mètres de hauteur.

Architecture contemporaine

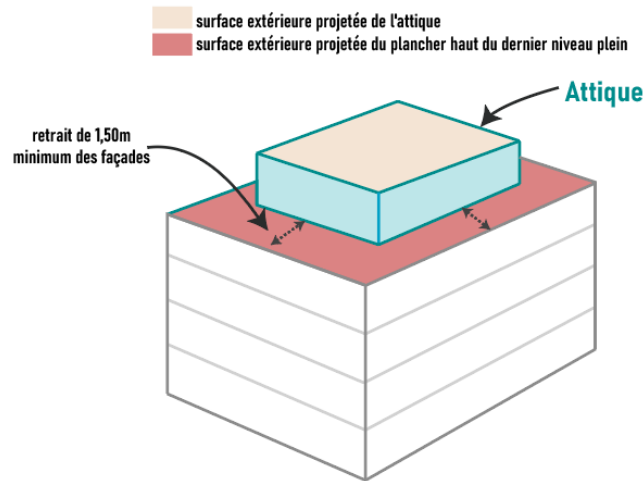
L'architecture contemporaine propose une composition architecturale souvent inédite par rapport aux caractéristiques des bâtiments du même usage, construits aux époques antérieures. Elle fait souvent preuve d'innovation en matière de volume, de matériaux et de composition de façade pour prendre en compte son environnement en interaction avec son milieu. Elle est caractérisée par une variété de courants architecturaux qui se différencient des courants architecturaux observés avant la deuxième guerre mondiale.

Architecture locale

L'architecture locale met en œuvre les matériaux, les formes, les modes de faire traditionnels, caractéristiques d'un site ou d'un territoire donné.

Attique

L'attique ou comble en attique est le dernier niveau placé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs. Ce niveau est disposé en retrait de 1,50 mètre minimum de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter un pourcentage maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau plein (au droit des façades). Les balcons ou autres éléments en excroissance ne sont pas pris en compte pour déterminer la façade.



Auvent

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux et/ou d'apporter une vue.

Balcon

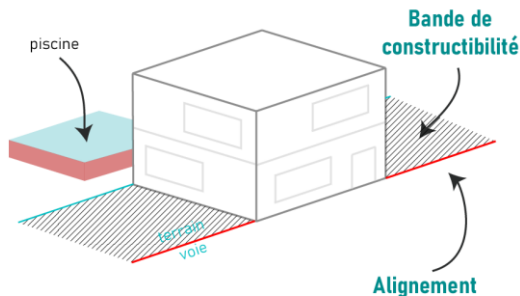
Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

Bande constructible

Bande de terrain déterminée depuis la limite des voies ou emprises publiques existantes ou futures dans laquelle les constructions (principales) sont autorisées. Elle est indiquée graphiquement ou et précisée par les règles écrites.



Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces le plus souvent métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment*

Construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bâtiment existant

Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale. L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;

- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

Carrières

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre).

Châssis

Assemblage servant à encadrer ou soutenir un objet, un vitrage.

Chemin d'accès

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du terrain depuis l'accès.

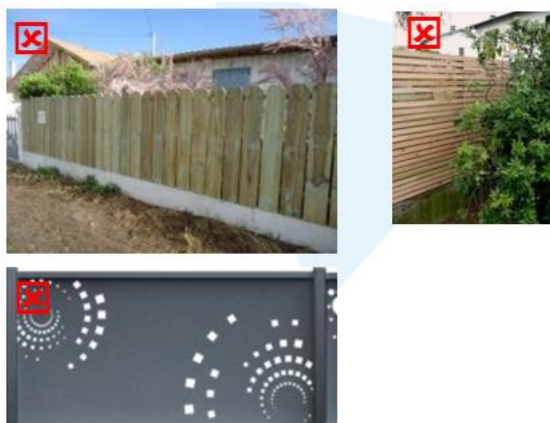
Claire-voie (dispositif à)

Se dit d'un ouvrage (clôture, garde-corps), composé d'éléments régulièrement espacés (2 cm minimum) qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle (barreaux, grillage, treillage, ...) et assurant un équilibre dans la répartition des espaces pleins et des espaces vides.

Cela correspond par exemple aux clôtures suivantes, présentées à titre d'illustration :



Cependant, la définition ne correspond pas aux clôtures suivantes :



Clôture

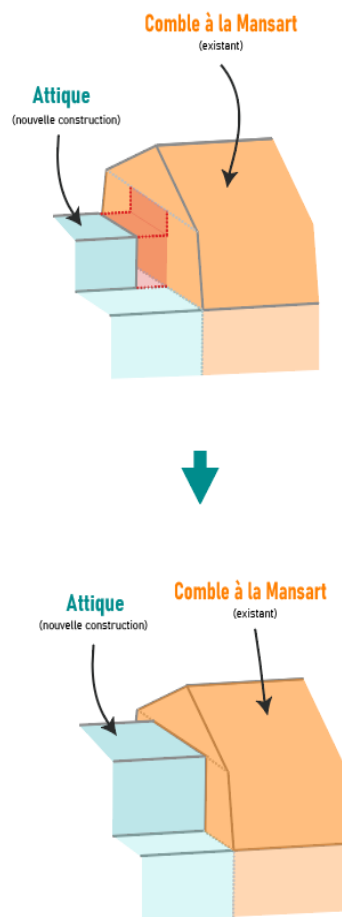
Dispositif permettant de diviser ou de délimiter un espace ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. La clôture peut clore un espace au sein d'une propriété, entre deux propriétés ou entre une propriété et le domaine public.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Il permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet.

Combles

Les combles sont constitués par les volumes éventuellement compris entre le plancher haut et la/les toiture(s) d'un bâtiment.



Exemple d'adossement de l'attique à un mur

Comble à la Mansart

Comble dont chaque versant est formé de deux pans : le terrasson, à faible pente, en partie supérieure et le brisis, presque vertical, en partie inférieure.

Les combles à la Mansart, combles à l'impériale et combles bombés, dont la surface excède 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement, ne sont autorisés que s'ils sont aménagés au niveau du dernier étage plein autorisé par le règlement.

Construction*

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Construction légale

Construction édifiée :

- avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
- ou conformément au permis de construire accordé.

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Elle ne constitue ni une annexe, ni une extension ni un local accessoire.

Contiguës

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

Continuité visuelle du bâti

Front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments (principaux ou annexes), soit par des clôtures. Les clôtures à dominantes végétales n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie.

Corniche

A l'extérieur du bâtiment, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Défrichement

Toute opération volontaire ou involontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, quelle que soit la nature de l'acte :

- défrichement direct : coupe rase des arbres sans régénération et changement d'affectation du sol ;
- défrichement indirect (installation d'un camping, parking, golf, pâturage incontrôlé, ...).

Démolition

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Dépôt

Emplacement attribué aux véhicules destinés à ne pas être déplacés régulièrement. Au-delà de 15 jours de stationnement ininterrompu d'un ou plusieurs véhicules, il s'agit d'un dépôt.

Destination (des constructions)

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions). Cette liste est présentée en seconde partie du lexique.

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 réceptionnant.

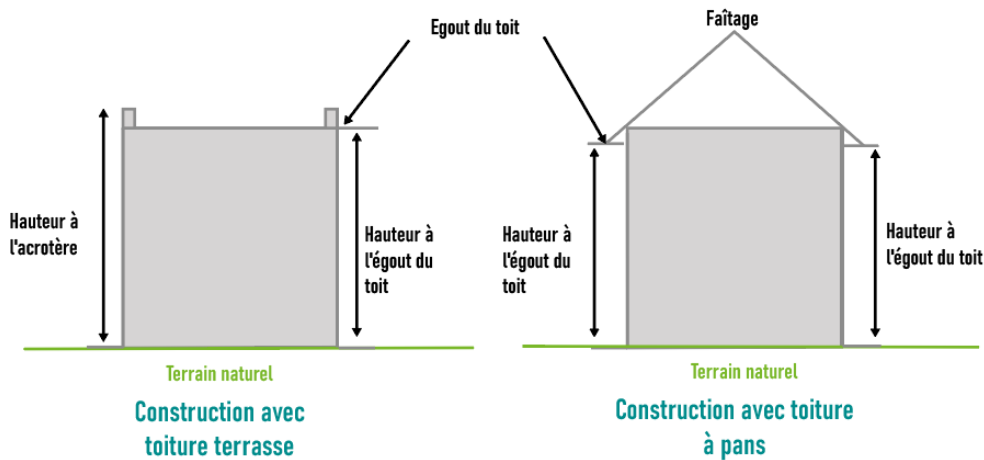
Egout de toiture

Pour une toiture à pans : l'égout de toit est généralement la ligne basse d'un versant de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, matérialisée ou non par une gouttière. Il s'oppose au faîtage du toit. Pour l'application des règles de hauteurs, quand il est fait mention de l'égout de toiture, cela ne comprend pas l'égout de toiture des lucarnes et chiens assis.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur de l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.

Pour une toiture plate : l'égout de toiture se situe au niveau de la dalle haute du dernier étage.



Emplacement réservé

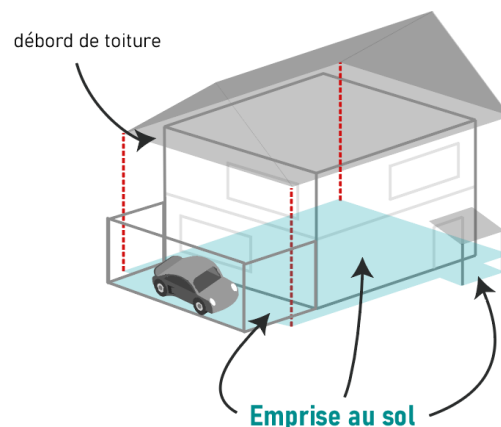
Terrain réservé au règlement graphique pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.).

Emprise au sol*

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. Le bassin d'une piscine constitue de l'emprise au sol mais pas de la surface de plancher. En revanche, dès lors que la piscine/bassin d'agrément est clos et couvert, la partie de la margelle couverte dont la hauteur est supérieure à 1,80 mètre, représente de la surface de plancher, comme pour toute construction. Si la piscine est entourée d'une terrasse sur terre-plein non couverte (plage), cette terrasse n'est pas comptée dans la surface de plancher ni dans l'emprise au sol.

Sont également exclus :

- les terrasses, plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin ; et réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge de 0,20 mètre dans le cas d'un terrain sans pente et de 0,40 mètre lorsque le terrain présente une pente inférieure à 10 % ;
- les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant terrassement.



*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.*

Encadrement des baies

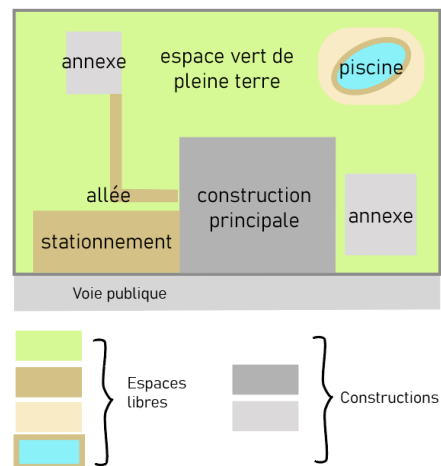
Elément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Epannelage

Façon dont la ou les hauteur(s) des différentes constructions s'organisent et constituent la composition d'un ensemble ou d'un front urbain.

Espaces libres (de construction)

Espaces non occupés par une ou des constructions, constitutive(s) d'emprise au sol. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol, ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).



Espaces verts de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) soit aucun aménagement ni construction en sous-sol ;
- Il est couvert par de la végétation.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermiques et des cuves de récupération des eaux pluviales.

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

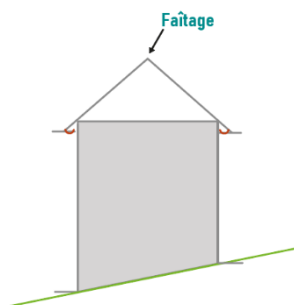
Façade*

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. Elles peuvent comporter des éléments en saillie (balcon) ou en creux (loggia).

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Faîtage

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



Fenêtre de toit

Ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

Fosse / Noue

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé pour collecter provisoirement les eaux de ruissellement, en assurer le stockage et l'évacuation (via un trop-plein, évaporation ou infiltration). Il existe plusieurs types de noues en fonction des conditions d'infiltrabilité dans le sol (noue infiltrante, noue de tamponnage ou encore noue mixte).



Noue infiltrante (Source : Architecture & Climat)



Noue à évacuation superficielle. Le sol est très peu perméable. Les eaux stockées sont évacuées à débit régulé vers un exutoire via un orifice au pied de la noue. Cet orifice doit être très régulièrement entretenu pour éviter toute obstruction (Source : Architecture & Climat)

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle.

Gabarit*

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

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Haie (en clôture)

Une haie plantée en clôture est une structure végétale linéaire, qui sera essentiellement composée d'arbustes dont la distance de plantation entre deux spécimens sera comprise entre 0,30 et 1,20 mètre. Elle pourra également être agrémentée d'arbres, arbrisseaux et autres plantes.

Hauteur totale*

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 s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tout remaniement, à la date de dépôt de la demande. Le

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

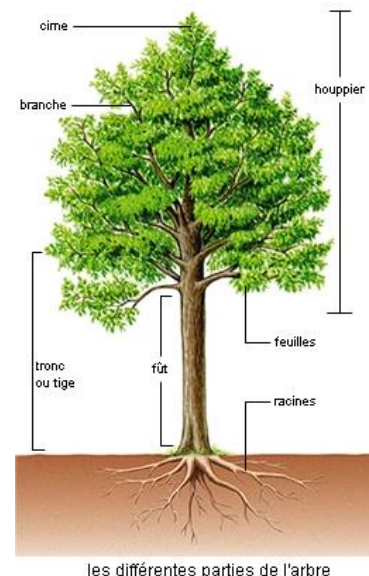
La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Houppier

Ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage) à l'exception de la base du tronc.



Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux voies, soit par rapport aux limites séparatives, soit par rapport aux autres constructions.

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boîtiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée...

Jour de souffrance

Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil). Il doit s'agir d'un châssis fixe non ouvrant doté de verre translucide et barreaux espacés de 0,10 m maximum.

Limites séparatives*

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles et d'une unité foncière, et la ou les propriétés qui la jouxtent. 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 (voir définition « alignement »).

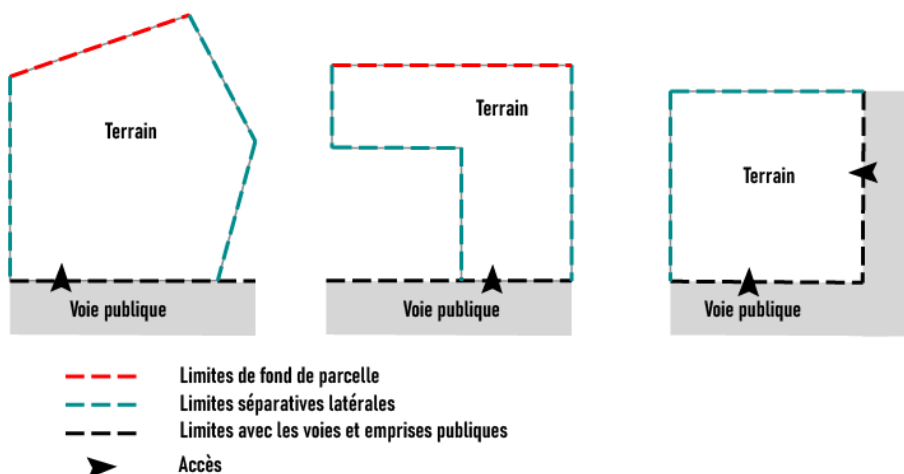
LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES :

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

LIMITES DE FOND DE PARCELLE :

Limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain à l'angle de plusieurs voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas (terrains de forme dissymétrique ou de plus de quatre côtés), le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



Local accessoire*

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Local technique

Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des *installations techniques**... En revanche, les abris à vélos et les locaux liés aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais peuvent être considérés comme des *constructions annexes**.

Logement de fonction

Bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application des règles relatives à la mixité sociale sont (extrait du Code de la construction et de l'habitation) :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ; [...]

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

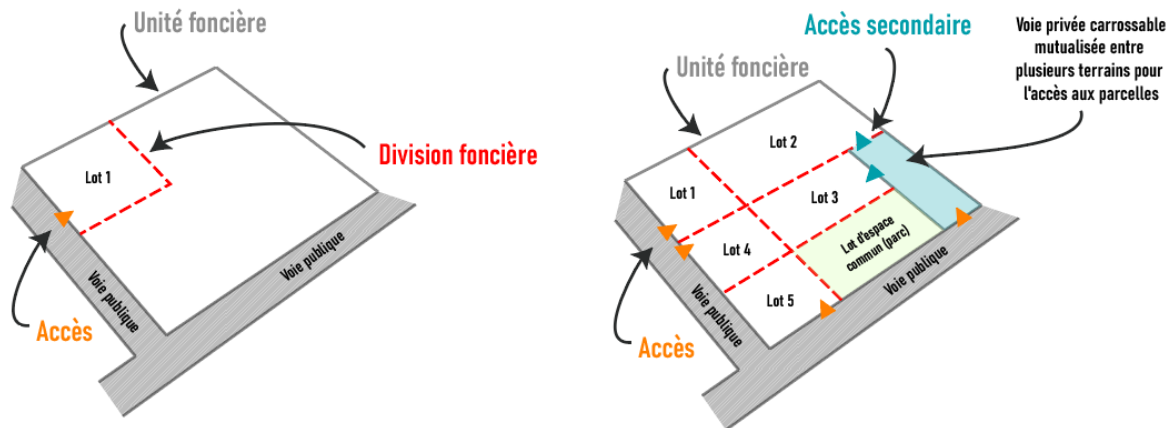
5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation

locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Lotissement

Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.



Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage ou l'aménagement des combles. La lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade. Il existe plusieurs types de lucarnes : chien-assis (ou lucarne retroussée), lucarne rampante, lucarne jacobine, ...

Maillage

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies ou emprises publiques distinctes ou deux points distincts d'une même voie ou emprise publique (voie en U). La liaison doit être assurée pour au moins un mode de déplacement.

Maisons de ville

La maison de ville est conçue pour s'implanter entre deux constructions mitoyennes et le plus souvent à l'alignement. C'est l'architecture « *bourgeoise* » de la ville traditionnelle. A Fontainebleau, le modèle le plus courant est la maison de type « *Ile de France* », à façade plate, à un ou deux étages sur rez-de-

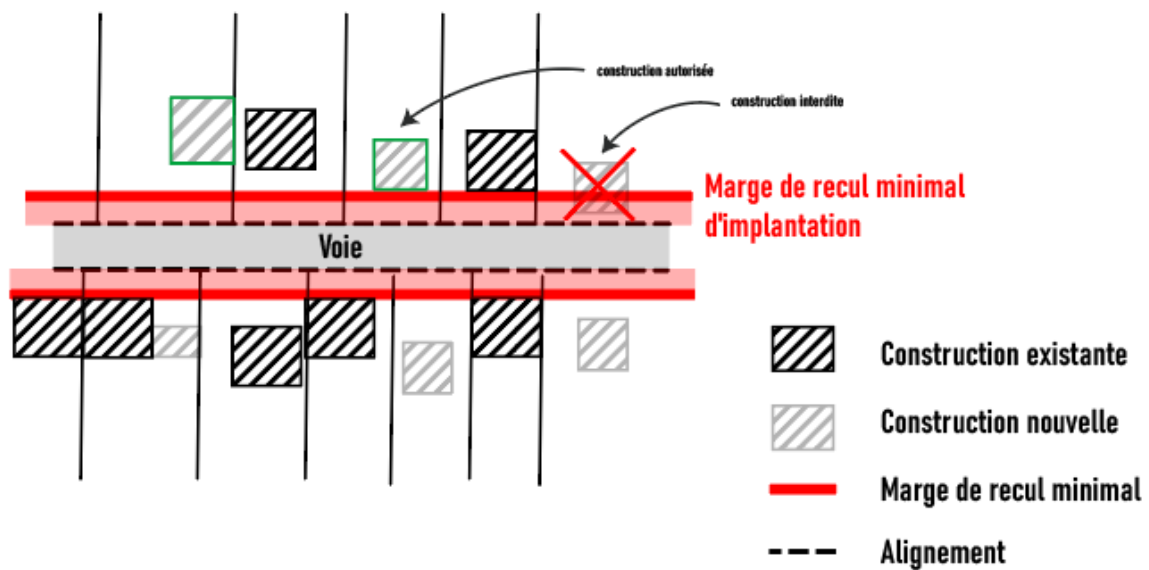


Exemple de maison de ville - Rue Aristide Briand à Fontainebleau

chaussée et à égout de toiture sur rue. La façade est « ordonnancée », par l'alignement des baies. La toiture est à forte pente (supérieure à 45°). La répétition de ce type de constructions sur d'importants linéaires de rues caractérise l'urbanisme des centres anciens de la région.

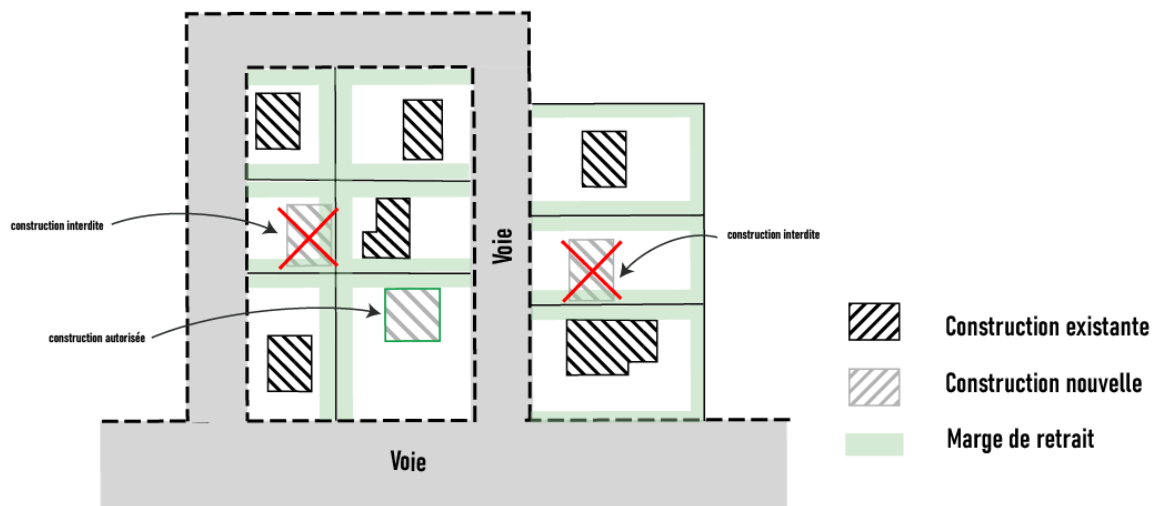
Marge de recul

Distance minimale, fixée par le règlement, séparant la construction de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer. Le recul se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie ou de l'emprise publique, en tout point de la façade de la construction. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions peuvent s'implanter.



Marge de retrait

Distance minimale, fixée par le règlement, séparant la construction d'une limite séparative. Le retrait se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie ou de l'emprise publique, en tout point de la façade de la construction.



Mobilité douce – Mobilité active

Mode de déplacement, la mobilité douce englobe les modes de mobilité dits « actifs », mais aussi tout moyen de mobilité, collectif ou individuel, contribuant à une baisse des émissions de CO².

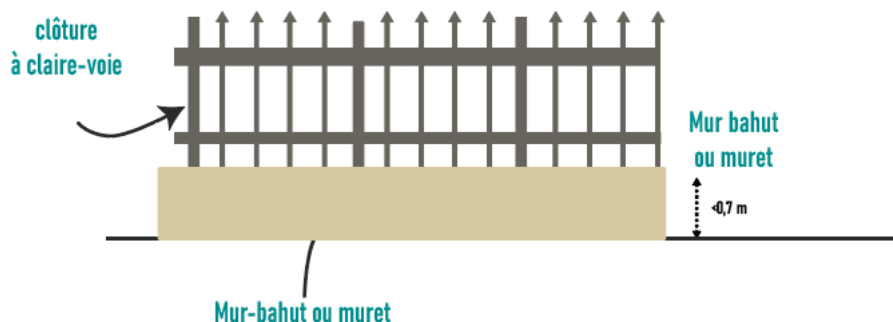
La mobilité dite « active » définit les déplacements, généralement utilitaires, pour lesquels l'énergie est fournie par l'être humain par le biais d'un effort musculaire sur le parcours qui mène à sa destination. La marche et le vélo sont les modes de déplacement actifs les plus courants.

Modénature

Ensemble de moulures verticales ou horizontales composant la façade et situées en saillie sur cette dernière (corniches, chaînes d'angle, encadrement de baie, etc...) définissant le style architectural.

Mur bahut

Mur maçonné de faible hauteur (inférieure à 70 cm) surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie.



Mur de soutènement

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain naturel** (sans déblai) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement... Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs *terrains naturels** voisins.

Mur pignon en attente

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.

Mutualisation du stationnement

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Elle vise à partager une offre de stationnement entre différents usages afin d'optimiser l'offre existante et limiter le nombre de places à construire, en rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement avec une gestion unique.

Opération d'aménagement d'ensemble

Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Ordonnancement urbain

Effet produit par l'implantation d'immeubles successifs aux caractéristiques architecturales proches (continuité de formes, équivalence de rythmes de percements, etc...).

Ordre continu

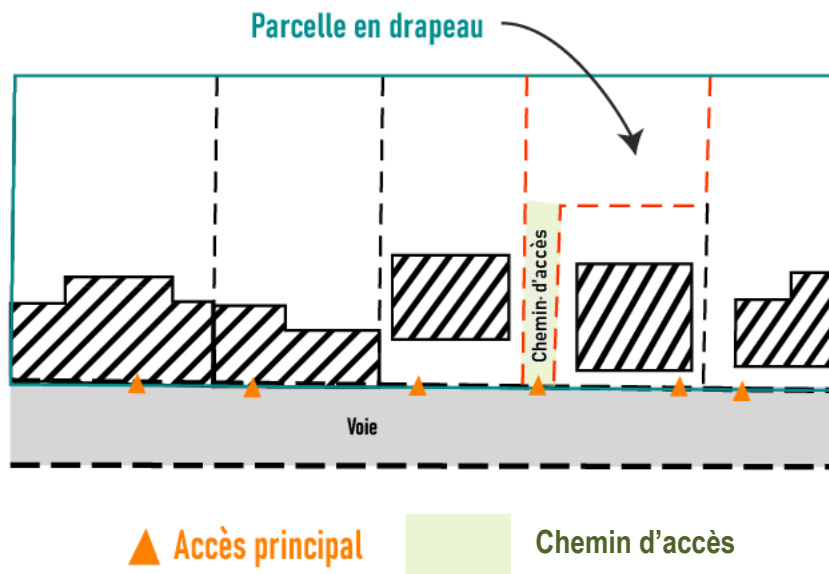
Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres, en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

Ordre discontinu

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

Parcelle en drapeau

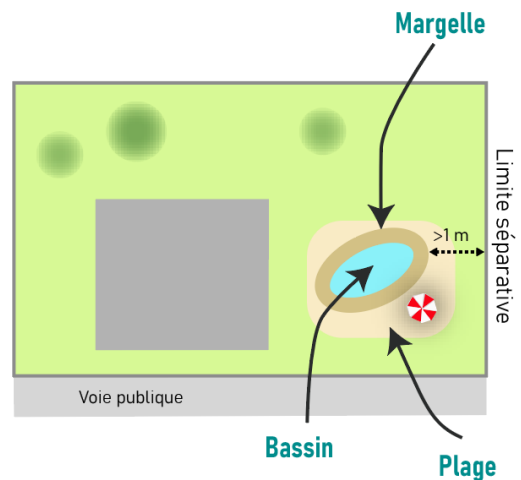
Parcelle positionnée en second rideau. desservie par une voie puis un chemin d'accès privé.



Piscine, bassin, bassin d'agrément ou autres

Une piscine est une annexe à la construction principale (sauf lorsqu'elle constitue une extension). Elle comprend un bassin, entouré ou non d'une margelle et d'une plage. Elle peut également être équipée d'un local technique enterré, d'un pool-house, ...

Le bassin d'une piscine constitue de l'emprise au sol mais pas de la surface de plancher. En revanche, dès lors que la piscine est close et couverte, la partie de la margelle couverte dont la hauteur est supérieure à 1,80 mètre, représente de la surface de plancher, comme pour toute construction. Si la piscine est entourée d'une terrasse sur terre-plein non couverte (plage), cette terrasse n'est pas comptée dans la surface de plancher ni dans l'emprise au sol.



Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à partir du bord extérieur de la margelle ou, si celle-ci n'est pas apparente, le bord extérieur du bassin. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul imposé vis-à-vis des limites séparatives.

Place de stationnement commandée

Place de stationnement accessible uniquement par une autre place de stationnement et qui nécessite donc la manœuvre d'un véhicule pour déplacer l'autre.

Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

Prospect

Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment)

Réhabilitation

Opération visant à réutiliser une construction existante ou à réaliser des réparations (réfection de toiture, ravalement, consolidation des façades, etc...), avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de ses caractéristiques architecturales majeures (volumétrie, structures et éléments porteurs)

Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles. La conservation d'un élément d'un immeuble et son intégration, après la démolition du gros œuvre d'origine, dans une nouvelle construction (par exemple : une façade qui

serait conservée et derrière laquelle serait édifiée une nouvelle construction) ne relève pas d'une opération de réhabilitation mais d'une opération de démolition reconstruction.

Reliquat

Lorsqu'un *terrain** bâti, doit faire ou a fait l'objet, d'une division en propriété ou jouissance, le reliquat est constitué de la partie du *terrain** bâtie qui ne fait pas partie du détachement.

Restauration

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la reconstitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori. Cette opération ne constitue pas une opération de démolition-reconstruction.

Ripisylve

Végétation d'accompagnement d'un cours d'eau.

Ruine

Construction ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- Sa toiture ;
- Tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes...) ;
- Un mur porteur.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une « construction existante ». Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- Les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années ;
- Le patrimoine identifié par le présent PLUi ;
- Les constructions classées au titre des Monuments Historiques ou des Monuments Inscrits.

Saillie

Élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade (balcons, oriels (bow-windows), appuis de fenêtre, auvents, marquises, devantures de boutique, etc...) ou de la toiture (cheminées).

Stationnement sécurisé pour les vélos

La sécurisation s'entend comme une porte fermée (clé, badge etc...) ou une surveillance fonctionnelle (vidéo/gardien avec vue directe) et s'applique à tous les bâtiments.

Servitude

Charges existantes de plein droit sur des immeubles, bâtiments ou terrains, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol :

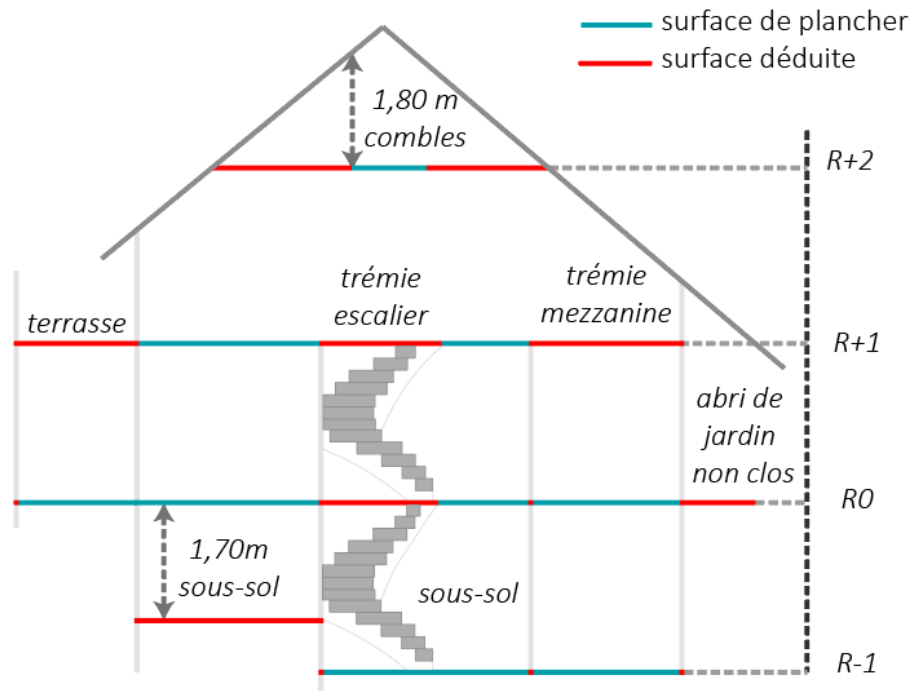
- les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas dans un but d'intérêt général : pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées), le bon fonctionnement des services publics et la conservation du patrimoine naturel, culturel et sportif (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable, sites classés et inscrits, etc...), ou encore pour garantir la sécurité et la salubrité publique (exemple : plans de prévention des risques) Les servitudes d'utilité publique sont listées et situées au Plan des Servitudes en annexe au PLUi.
- Les servitudes de droit privé, qui peuvent s'imposer au propriétaire d'un bien au profit du propriétaire d'un autre bien (exemple : servitude de passage, servitude de vue, etc...). Les servitudes de droit privé n'étant pas constitutives de règles d'urbanisme, leur violation ne peut motiver un refus de permis de construire, au titre du code de l'urbanisme. En outre elles ne concernent jamais le domaine public.

Surface de plancher

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 (extrait du Code de l'urbanisme) :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement (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...), espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Terrain ou unité foncière

Ilot 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.

Le terrain d'assiette d'un permis de construire, constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts, doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.

Terrain naturel

Etat général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain. Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (cf. définition « hauteur totale »).

Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas le point moyen de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

Terrasse de toit

Une terrasse de toit (ou terrasse tropézienne) est aménagée en toiture, dans des combles d'un bâtiment, afin de créer un espace de vie ouvert.

Toiture mansardée

Une toiture mansardée (ou toiture à la mansart) est une toiture à quatre pentes (deux pentes différentes sur le même versant séparées par une arrête saillante, ligne de brisis). Elle est composée de deux parties : le terrasson (versants supérieurs du comble, peu inclinés) et le brisis (versants inférieurs fortement inclinés).

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est comprise entre 0 et 5%. Les toitures terrasses peuvent être :

- Accessible (agrément) ;
- Inaccessible (entretien, maintenance, espace technique).

On parle de toitures jardin lorsqu'elles sont utilisées pour du jardin.



Exemple de fonctionnalisation des toitures terrasses - Source : icfhabitat.fr



Exemple de fonctionnalisation des toitures terrasses - Source : warwickhotels.com



Exemple de fonctionnalisation des toitures terrasses - Source : <https://blog.eneco.be/>

Unité foncière

Ilot 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 (cf. renvoi à la définition « terrain ou unité foncière »).

Vélum

Le vélum correspond à la surface-enveloppe des hauteurs maximales d'un secteur qui s'appuie sur les points les plus hauts des constructions existantes (faîtage, acrotères...).

Véranda

Galerie ouverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc...

Villa

Construction isolée, entourée de jardins.

Voies ou emprises publiques*

Infrastructure de déplacements comportant les aménagements nécessaires à la circulation, publique ou privée, existante ou future et qui dessert plusieurs unités foncières. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (exemples : parc, place...).

Au sein des voies publiques, on distinguera les voies ouvertes à la circulation automobile et les chemins doux ou voies cyclables, non ouverts à la circulation automobile.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). 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.

Zone humide

Espace de transition entre terre et eau, une zone humide se définit comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Définition des destinations et sous-destinations des constructions

APRÈS L'ARRÊTÉ DU 22 MARS 2023 MODIFIANT LA DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS	
5 destinations	23 sous-destinations
 1 Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
 2 Habitation	Logement Hébergement
 3 Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de service avec l'accueil d'une clientèle Hôtels Autre hébergement touristique Cinéma
 4 Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
 5 Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

I. Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme (définition des zones A).

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « Logement* ».

Exploitation forestière :

Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

II. Habitation

Logement :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...)

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-Ddu Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Elle recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie (résidences seniors avec services).

Elle regroupe les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (résidences étudiantes avec services para-hôtelier).

Elle comprend également les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

III.Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Restauration :

Elle recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés / usagers d'une entreprise d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

Elle recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Elle inclut les constructions destinées à la vente entre professionnels (METRO, grossistes en rez-de-chaussée de ville...).

Activité de service avec l'accueil d'une clientèle :

Elle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Elle inclut les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin) et celles permettant l'accomplissement de prestations de service fournies à des professionnels ou à des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, les magasins de téléphonie mobile, les « showrooms », salles de sports privées, les spa...).

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination. En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « Bureau ».

Hôtels :

Elle recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas

domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle).

Cette sous-destination recouvre donc notamment : les hôtels ; les appart-hôtels ; les auberges de jeunesse...

Autres hébergements touristiques :

Elle recouvre les constructions destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de vacances, les villages et maisons familiales de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

Elle regroupe toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

IV. Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public (peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité).

Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public : mairie, préfecture, annexes (ministère, services déconcentrés de l'Etat), commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaires, bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Elle recouvre également les maisons de services publics.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épurations), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (réseaux publics de distribution et de transport de l'énergie et les locaux techniques nécessaires (transformateurs électriques, transformation d'énergies : éoliennes, panneaux photovoltaïques).

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Salles d'art et de spectacles :

Elle recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

Equipements sportifs :

Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football), les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

Lieux de cultes :

Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux (église, temples, mosquées...).

Autres équipements recevant du public :

Elle recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Les lieux destinés à accueillir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

V. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Industrie :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière 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. Par exemple les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers 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 ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Bureau :

Cette sous-destination recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Centre des congrès et d'exposition :

Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...).

Cuisine dédiée à la vente en ligne :

Cette nouvelle sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.