

# ***Plan Local d'Urbanisme***

## ***Ville de Choisy-le-Roi***

**Règlement**

**Lexique**



P.O.S. approuvé le 25 novembre 1991

P.O.S. modifié en dernier lieu le 15 février 2012

P.L.U. arrêté le 15 février 2012

P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012

## LEXIQUE

---

**Accès** : à la limite de la parcelle ou de l'unité foncière et de la voie qui les dessert, c'est l'espace affecté à l'accès à la voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante.

**Acrotère** : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.

**Activité agricole** : Sont réputées agricoles (article L.311-1 du code rural) :

- toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.
- les activités exercées par un exploitant agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production. Sont notamment visées les activités ayant pour but de transformer les produits agricoles en vue de leur vente.
- les activités qui ont pour support l'exploitation. Sont visées toutes les activités d'accueil à la ferme mais également la commercialisation des produits de la ferme.

**Activité artisanale** : L'activité artisanale consiste en un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de services. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

**Activité industrielle** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

**Affouillement de sol** : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

**Alignement opposé** : limite entre le domaine public et le domaine privé faisant face au terrain concerné, du côté opposé de la rue.

**Alignement** : c'est la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

**Annexe** : seront considéré comme annexes, les locaux secondaires indépendants de la construction principale et constituant des dépendances de la construction principale tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers professionnels ou non professionnels, etc...

**Balcon** : plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

**Bâtiments contiguës** : Bâtiments qui sont en contact.

**Bureau** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

**CINASPIC** : construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

**Coefficient d'occupation des sols** : le coefficient d'occupation des sols est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

**Construction** : travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champs d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation ou tout ouvrage, outillage, installation impliquant une implantation au sol, ou en surplomb du sol (exemple : bâtiment, piscine, auvent, abri de jardin, éolienne, ...) hors occupation du sous-sol.

**Défrichement** : opération ayant pour objet de détruire l'espace boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou de celui qui en prend l'initiative. A distinguer des coupes et abatages d'arbre.

**Destination de la construction** : ce pour quoi la construction a été conçue, réalisée ou transformée.

Le code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Destination (changement de)** : Les travaux préalables à un changement de destination sont soumis au dépôt d'une autorisation de construire ou de travaux et le recours à un architecte est obligatoire.

**Emplacement réservé** : emprise de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doit être réalisé un équipement public, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité du bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

**Emprise au sol des constructions** : elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la ou des constructions sur le sol. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurants sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, escaliers,..) à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent, ainsi que des aménagements et rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) même supérieurs à 0,60 m. Le coefficient

d'emprise indique le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre brute des bâtiments et la surface de la parcelle. Son objectif est de définir la consommation maximale de terrain par la construction.

**Entrepôt** : local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers.

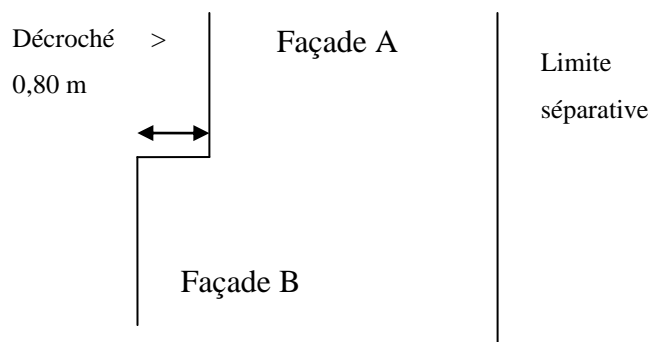
**Espace boisé classé** : bois, forêt parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, arbres isolés, haies et plantations d'alignement, que le plan local d'urbanisme peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

**Extension** : Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

**Façade commerciale** : Devanture établie dans le but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

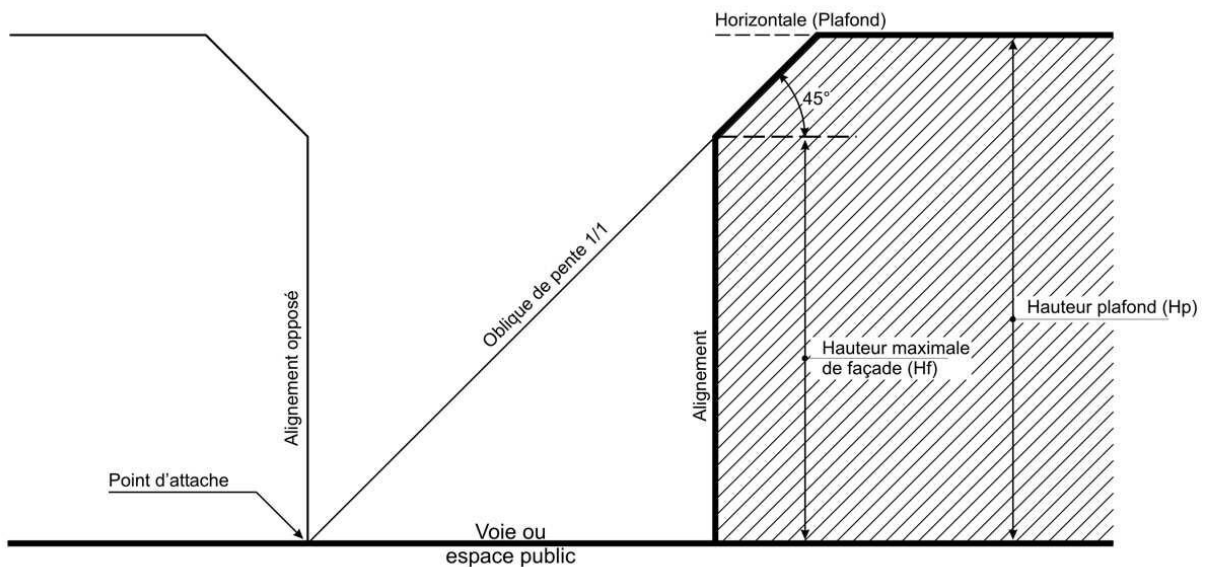
**Façade** : Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Le toit est souvent surnommé la cinquième façade, ce qui implique une attention et un traitement particulier.

Tout décroché supérieur à 0,80 m constitue une nouvelle façade.



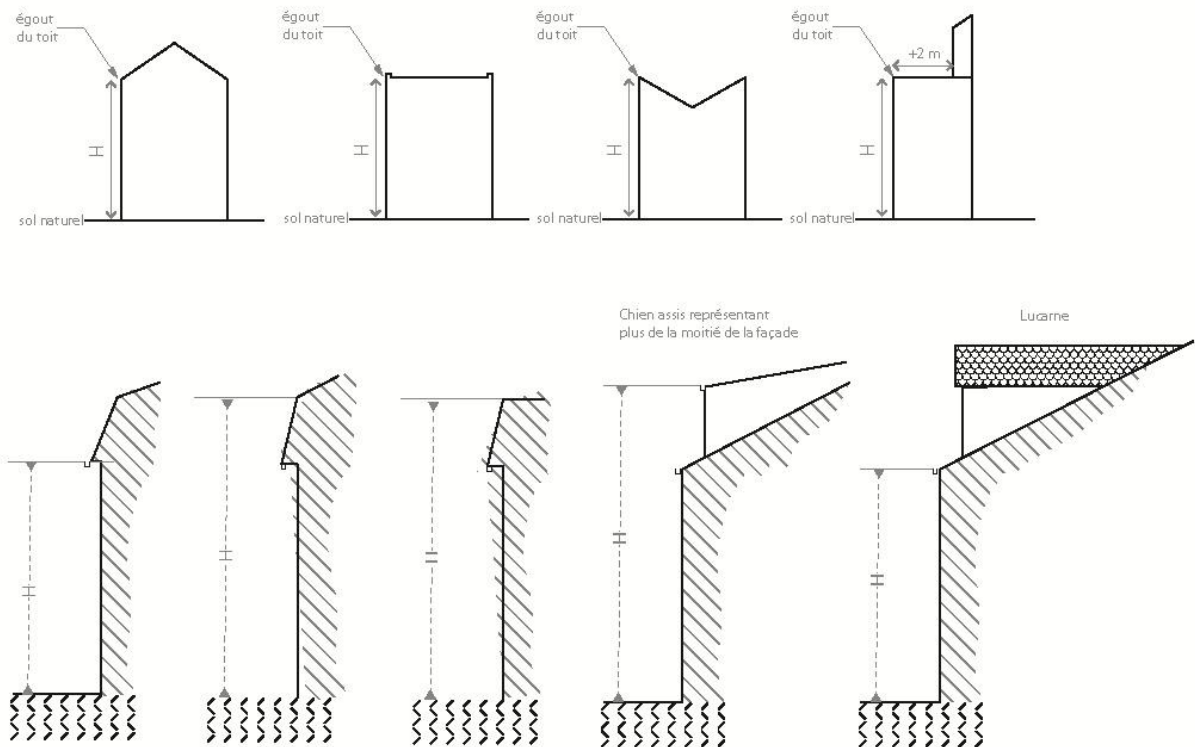
**Gabarit d'îlot** : On appelle gabarit d'îlot, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

- La verticale élevée au point considéré (à l'alignement actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au PLU ou à la limite de la marge de reculement) et de hauteur H.
- L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et ayant son point d'attache à l'alignement actuel opposé (ou alignement futur ou limite de la marge de reculement à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris au niveau du sol naturel. Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, le point d'attache pourra être pris avec une majoration de hauteur égale à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.
- Un plafond d'îlot constitué par l'ensemble des points situés au-dessus de la surface du sol naturel à la hauteur façade indiquée aux articles 10 du présent règlement.



## Hauteur façade :

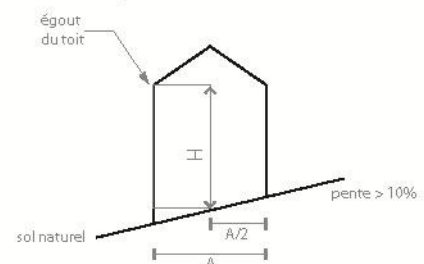
### Hauteur façade = H



**Hauteur maximale** : la hauteur maximale (ou absolue) se mesure à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10<sup>ème</sup> de la superficie du dernier niveau de la construction.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale comptée à la moitié de la section.

### Cas particulier terrain en pente



La hauteur des constructions comprises dans le périmètre du PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

**Installations classées pour la protection de l'environnement** : Usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (C.env., art.L.511-1).

**Limites séparatives** : Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue (= alignement). On distingue les limites séparatives latérales et la limite de fond de parcelle. Les limites séparatives latérales aboutissent sur l'alignement d'une voie publique ou à sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation. Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation. Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

**Lotissement** : opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (C.urb., L.442-1).

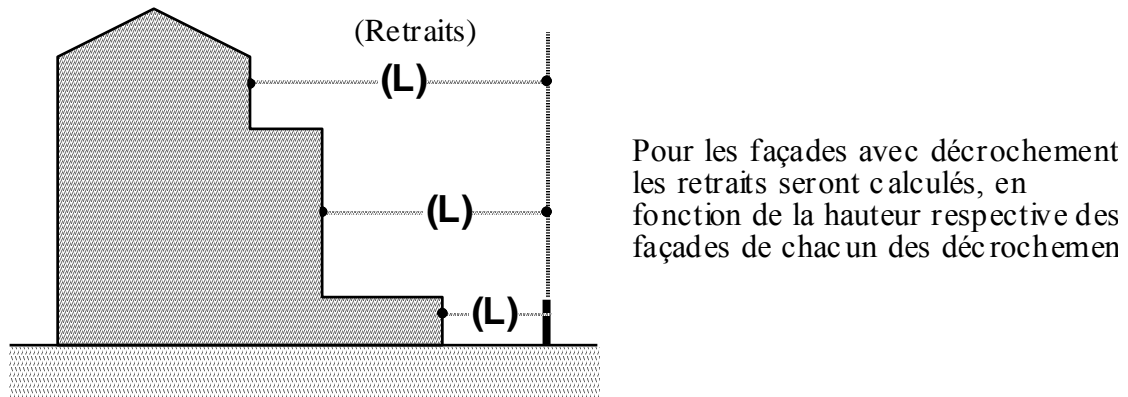
**Mur-bahut** : mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à claire-voie.

**Niveau NGF** : Altitude de référence appelée cote de « Nivellement Général de la France » constituant un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain. Ce réseau est actuellement le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine. Le niveau « zéro » est déterminé par le marégraphe de Marseille.

**Opération groupée** : opération faisant l'objet d'un seul permis de construire portant, sur une même unité foncière, par une seule personne, physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**Passage d'accès** : Lieu permettant avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

**Retrait** : On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.



**Servitude de passage** : définit le droit de passage depuis une parcelle enclavée, c'est-à-dire sans accès direct à une voie publique. La servitude définit en particulier la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations...

**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, 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 Naturel** : il s'agit du terrain considéré avant les travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.

**Unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie, voirie** : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

**Zone non aedificandi** : Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public ; ou des constructions définies à l'article 6 du règlement.

Arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction :

Article 3 : « Pour bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols, un bâtiment existant faisant l'objet d'une extension doit être à usage d'habitation et répondre aux conditions suivantes :

*Les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension doivent être isolés de telle sorte que la résistance thermique soit supérieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> K/W.*

*Le bâtiment doit faire l'objet de travaux d'installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur tels que l'ensemble des locaux, constitués par la partie existante et l'extension appartenant au même propriétaire, respecte l'une des conditions suivantes :*

- soit le bâtiment et son extension sont équipés d'un générateur utilisant la biomasse et assurant au moins 50 % de la consommation de chauffage de l'ensemble des locaux ;*
- soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs photovoltaïques d'une surface supérieure ou égale à un dixième de la surface de plancher, ou ces capteurs assurent une production annuelle d'électricité pour le bâtiment et son extension de plus de 25 kWh/m<sup>2</sup> surface de plancher en énergie primaire ;*
- soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs solaires pour la fourniture d'eau chaude, de surface d'entrée supérieure ou égale à 3 m<sup>2</sup> par logement, ou la fourniture d'eau chaude est assurée par l'énergie solaire pour une valeur égale ou supérieure à 50 % pour le bâtiment et son extension ;*
- soit le bâtiment et son extension sont équipés d'une pompe à chaleur dont les caractéristiques minimales sont données en annexe. »*