

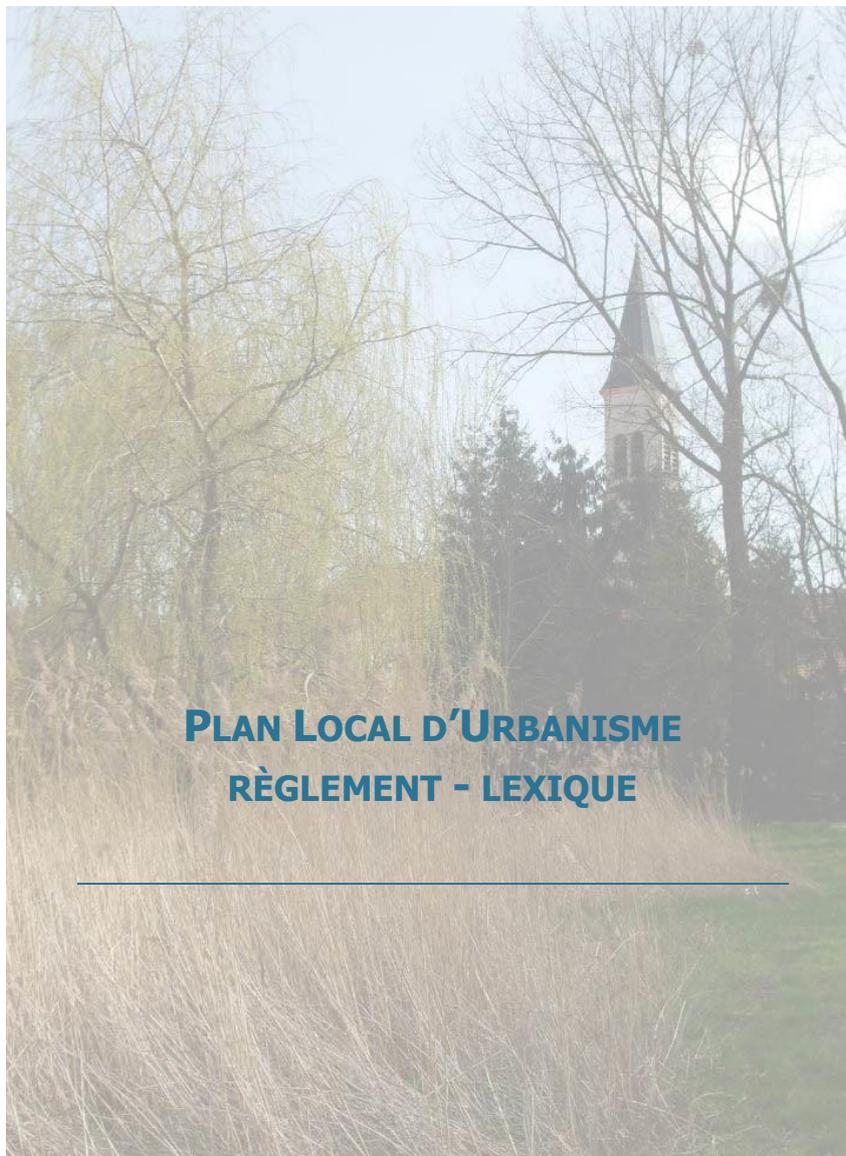


VU POUR ÊTRE APPROUVÉ LE

08 juillet 2019

SIGNATURE ET CACHET DE LA MAIRIE

Madame le Maire  
Sonya CRISTINELLI FRAIBOEUF



## PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT - LEXIQUE





## Identification du document

Élément	
Titre du document	Lexique
Nom du fichier	Lexique_Woustviller
Version	03/07/2019 09:59:00
Rédacteur	LTY
Vérificateur	LEA
Chef d'agence	EVC

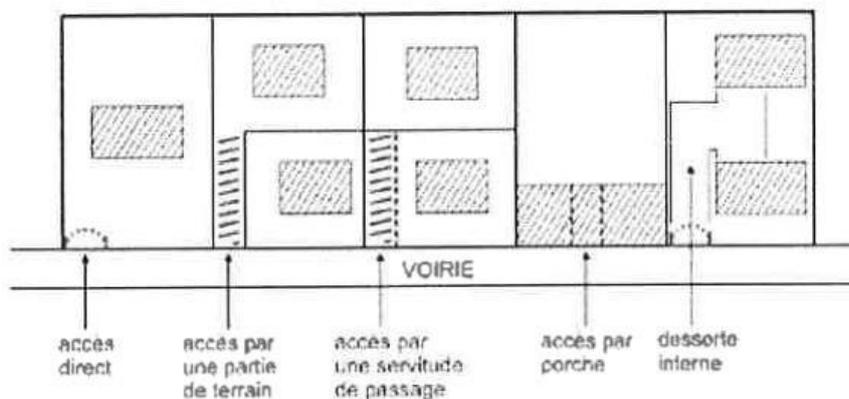


**Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.**



## ACCÈS

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent à

- Toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- Aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- Aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

## ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- Un Garage,
- Un Abri De Jardin, Cabanon,
- Une Dépendance,
- Un Local Technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

## BAIE

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.



## CAMPING

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

## CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

## CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

### CONSTRUCTION D'EQUIPEMENT PUBLIC

Ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports). La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou, le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

## CONTIGU

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

### DENT CREUSE:

Une dent creuse correspond à une unité foncière dépourvue de constructions qui s'inscrit entre des parcelles bâties en limite séparative avec elle. Une dent creuse peut représenter une opportunité de construction au sein de son emprise foncière. Tout comme l'urbanisation d'une dent creuse, la division parcellaire encourage la densification du tissu urbain existant en procédant à un morcellement d'un terrain en plusieurs parcelles en vue d'acquisitions ou de cessions.

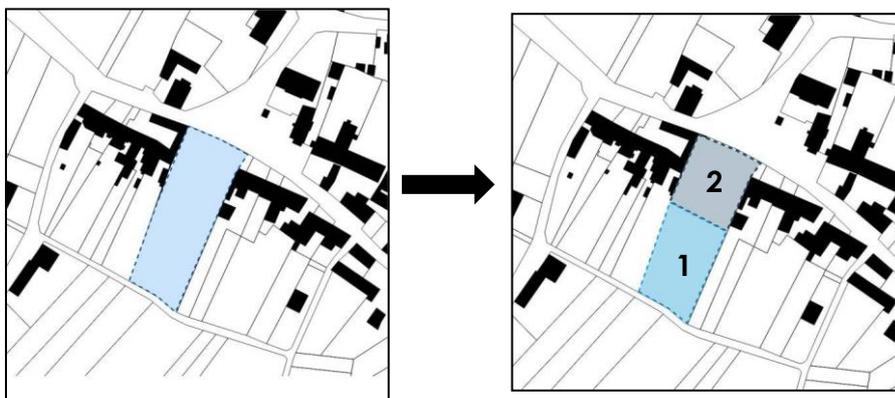
Schéma illustratif d'une dent creuse



### DIVISION PARCELLAIRE :

Tout comme l'urbanisation d'une dent creuse, la division parcellaire encourage la densification du tissu urbain existant en procédant à un morcellement d'un terrain en plusieurs parcelles en vue d'acquisitions ou de cessions.

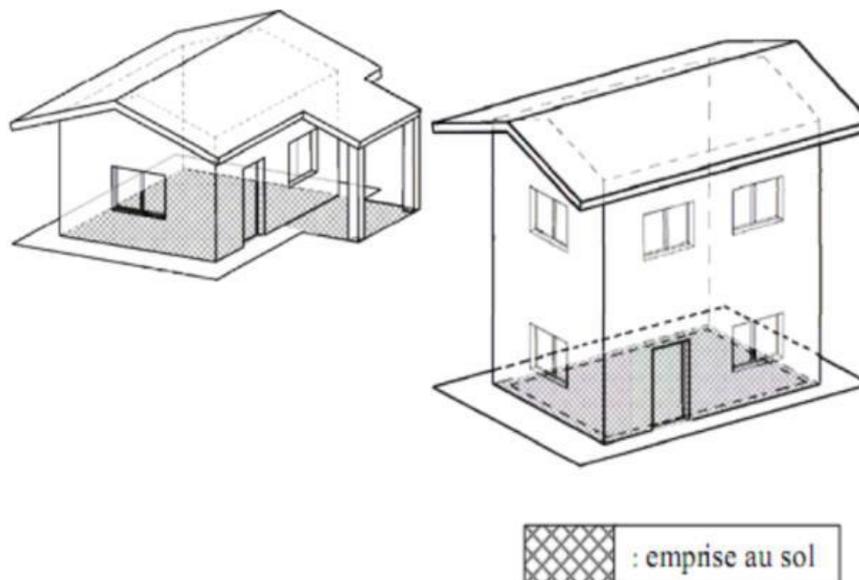
Schéma illustratif d'une division parcellaire





## EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les piscines, annexes et extensions réalisées à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU sont incluses dans l'emprise au sol. **Plan Local d'Urbanisme de Villers-Cotterêts** Objet : Règlement



## EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

## EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**EXTENSION** : travaux sur une construction existante qui engendre une augmentation de l'emprise bâtie. L'extension possède des dimensions inférieures à la construction principale et peut être verticale ou horizontale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

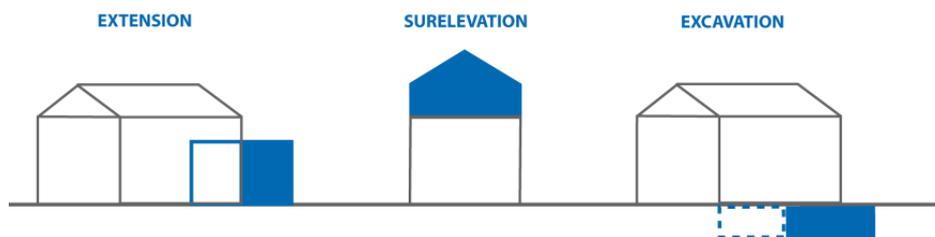


Schéma illustratif des possibilités d'extension

## FAÇADES

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

## ILOT DE PROPRIETE

Ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire mais pouvant avoir des affectations différentes.

La constructibilité d'un terrain se mesure non pas à la parcelle mais à l'îlot de propriété.



### INFRASTRUCTURE :

Ensemble des ouvrages constituant la fondation et l'implantation sur le sol d'une construction ou d'un ensemble d'installations (par exemple routes, voies ferrées, aéroports).

### HAUTEURS (HF ET HT) :

La hauteur est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique et d'autre part, un point spécifique de la construction.

Pour la hauteur de façade (HF), ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Pour la hauteur totale (HT), il s'agit du point le plus élevé de la construction.

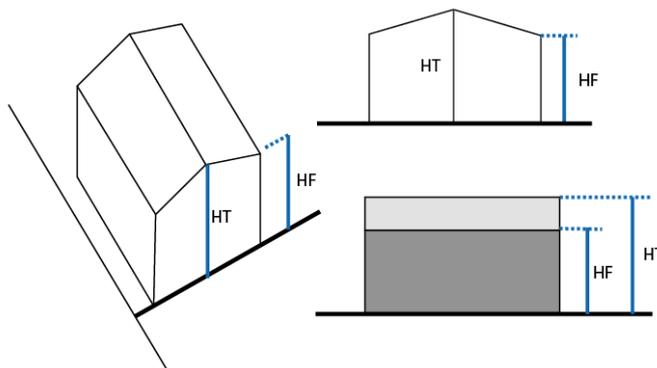


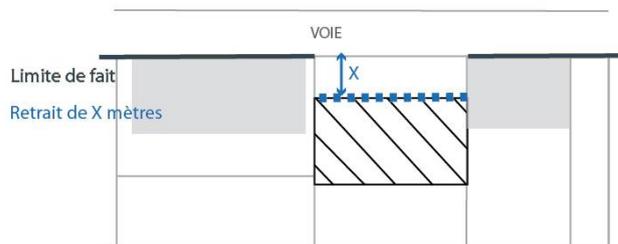
Schéma illustratif

### IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

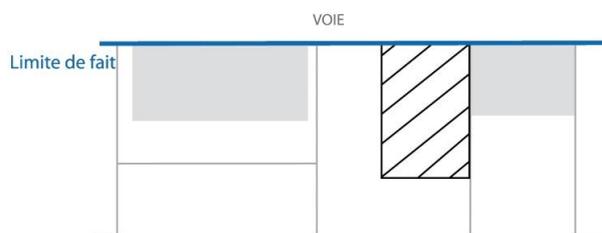
### L'IMPLANTATION EN REcul (OU RETRAIT) PAR RAPPORT A LA VOIE :

Ce type d'implantation, largement répandu dans les tissus d'habitat individuel ou les constructions sporadiques offre un recul de plusieurs mètres des constructions par rapport à l'emprise publique. Il y a comme une cohérence et une continuité par rapport à l'espace public. Le recul d'une construction est mesuré perpendiculairement aux voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes ou projetées.



### LIMITE DE FAIT :

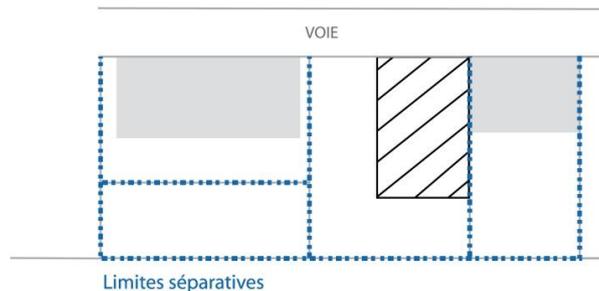
Limite Constatée entre le terrain d'assiette du projet et la voie ou l'emprise publique.



### LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement). On distingue :

- Les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- Les limites de fond de parcelle se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.



### OUVRAGE TECHNIQUE

Qui appartient en propre à une activité ou à une discipline et suppose des connaissances particulières



## **PERMEABLE**

Un revêtement perméable peut être pénétré et traversé par un fluide, en particulier par l'eau. Selon la vitesse de pénétration de ce fluide dans le revêtement, le degré de perméabilité évolue.

Aussi, à titre d'exemple dans le présent règlement, sont considérés comme des revêtements imperméables, les matériaux suivants : le béton coulé, l'asphalte, le goudron, les pavés en béton ou autres pavés.

À titre d'exemple, sont considérés comme des revêtements perméables : le gravier, les pavés alvéolaires, les espaces enherbés ou plantés, les surfaces en stabilité, le bois, ...

## **PLEINE TERRE**

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

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

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## **RECU**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

## **RÉHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

## **RETRAIT**

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## **REZ-DE CHAUSSÉE**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## **SERVITUDES**

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- D'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- D'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

## **TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE**

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

## **TERRAIN D'ASSIETTE**

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

## **TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

## **VOIE**

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).