

GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Aléas :

Probabilité d'occurrence d'un phénomène naturel d'intensité donnée.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Aménagement dans le volume existant:

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable (SHON) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions à usage d'artisanat :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage de bureaux :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Constructions à usage de commerce :

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage industriel :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface hors oeuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface hors oeuvre nette de 200 m² (400 X 0,5 = 200)

Crue de référence :

La crue de référence ayant servi à l'élaboration de la cartographie des sous-secteurs soumis aux risques d'inondation est la crue de la Seine de Janvier 1910, crue d'occurrence centennale.

DPU :

C'est le Droit de Préemption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un POS. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débord de sous sols de 0,60 mètres ou plus par rapport au terrain naturel. Les piscines non couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.

La projection au sol de la toiture est prise en compte à partir d'un débord supérieur à 30 cm mesuré perpendiculairement au mur du bâtiment.

Au sens du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) l'emprise au sol est définie comme étant la projection verticale des bâtiments au sol, hormis les débords. Toutefois ne sera pas considéré comme emprise au sol, tout bâtiment ou partie construit au-dessus de la PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) sur une structure de type pilotis ou autre, ne portant pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux.

Enjeux :

Personnes, biens et activités situés dans une zone susceptible d'être affectée par un phénomène naturel.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichage y est interdit.

Extension:

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol. L'extension doit rester « l'accessoire » du « principal ».

Extension mesurée : extension qui a pour objet de ne pas augmenter la SHOB existante de plus de 20 m².

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur au faitage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Immeuble bâti non conforme:

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Les installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées non soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Lotissement :

Aux termes de l'article Article L442-1 du Code de l'Urbanisme :

Constitue un lotissement l'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 de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Marge de reculement ou d'isolement:

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6 , 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

Murs de soutènement :

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration du terrain ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

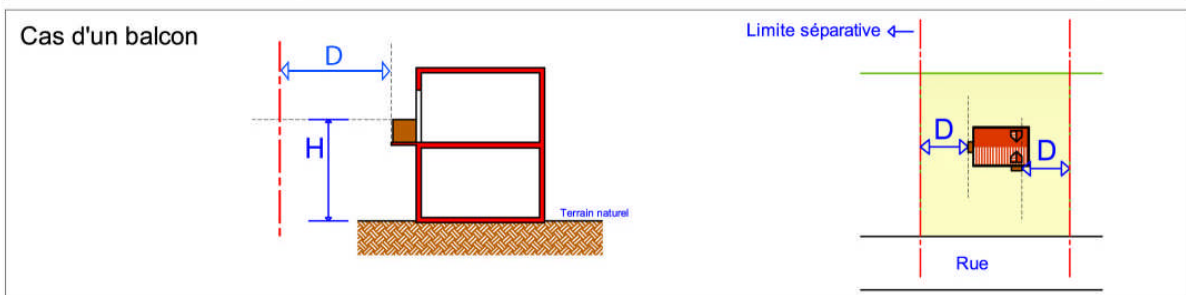
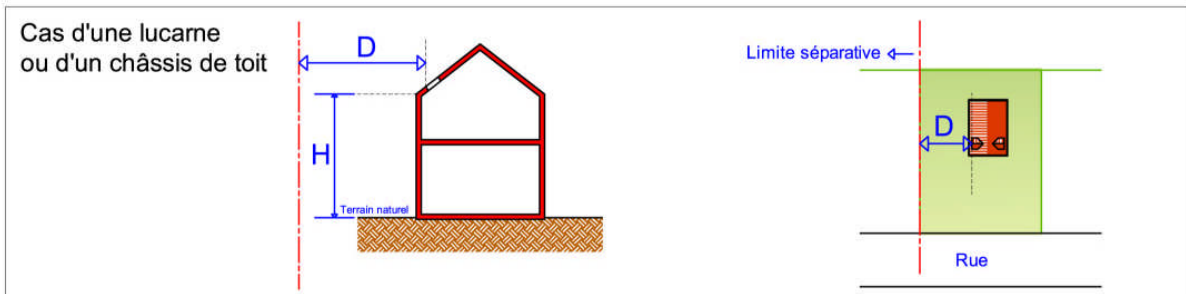
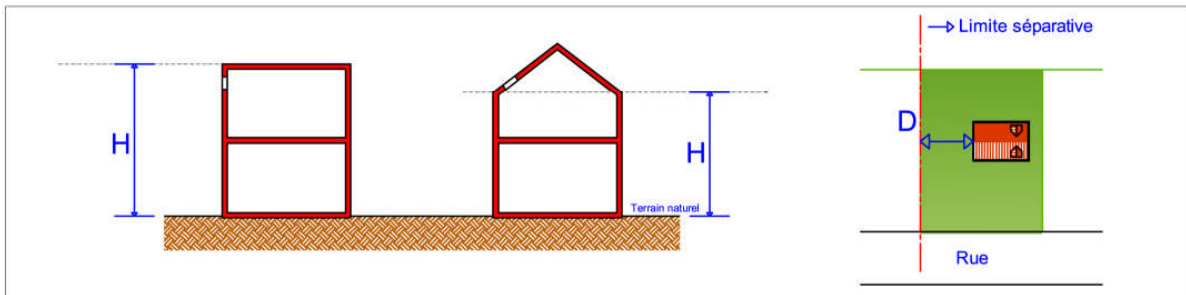
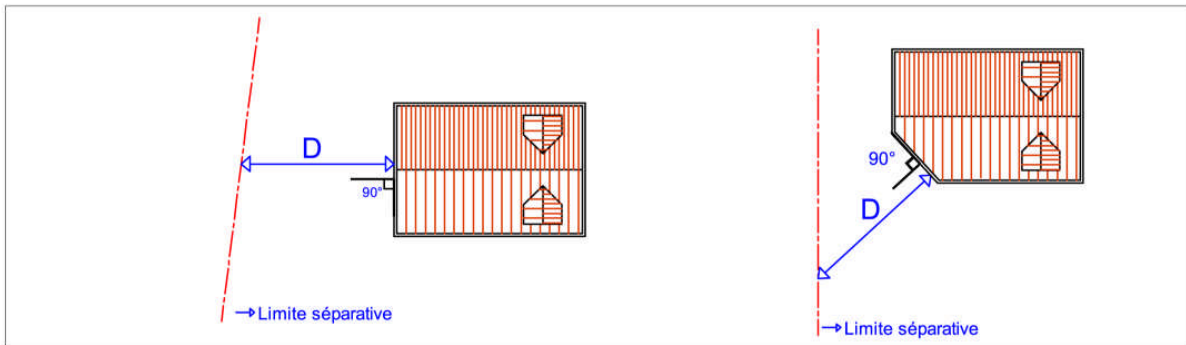
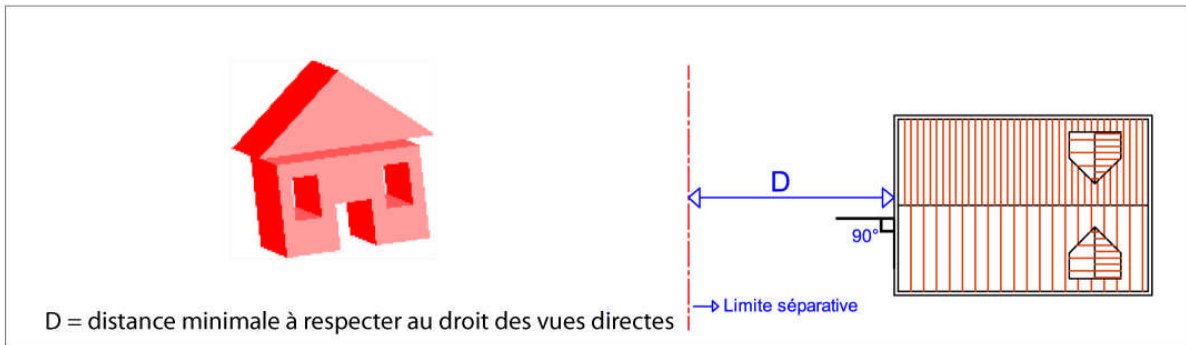
Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



Passage sur le fonds d'autrui:

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

PHEC ou Plus Hautes Eaux Connues :

Les plus hautes eaux connues correspondent à l'altitude des niveaux d'eau atteints par la crue de référence exprimée en m en référence au Nivellement Général de la France (NGF).

Plancher fonctionnel :

S'applique pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles. C'est un niveau au dessus duquel sont installés les équipements et les biens vulnérables à une inondation. A contrario, les équipements et les biens insensibles aux effets d'une inondation peuvent être installés à partir du niveau du terrain naturel.

Premier plancher habitable :

C'est le plancher habitable dont la cote est la plus basse de la construction.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Reconstruction après sinistre dans le volume existant:

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Rez-de-chaussée :

Premier niveau habitable, éventuellement situé au dessus du sous sol s'il existe.

Risques :

Evaluation des pertes en vies humaines, en biens et en activités consécutives à la survenance d'un aléa naturel. C'est le croisement enjeux/aléas.

SHOB :

C'est la Surface Hors Oeuvre Brute qui correspond à l'addition de tous les niveaux de plancher mesurés à l'extérieur des murs.

SHON :

C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la surface hors oeuvre brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 mètre, les garages et certains locaux en sous-sol (ces déductions sont fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme - Décret n°2009-1247 du 16 octobre 2009 - art. 1).

SNS :

Service de la Navigation de la Seine.

Sous-sol:

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Au sens du Plan de Prévention des Risques d'Inondation le sous-sol est constitué par tout plancher réalisé en dessous du niveau naturel du sol.

Terrain bâti existant:

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Zones d'aléas :

Ces zones ont été déterminées à partir de l'élaboration de documents cartographiques sur lesquels ont été reportés les aléas.

Ils permettent de localiser et de hiérarchiser les zones soumises au phénomène d'inondation. Ces zones sont définies à partir d'une analyse qualitative au cours de laquelle les hauteurs d'eau sont croisées avec les vitesses d'écoulement. Les vitesses sont définies sur deux catégories de zones :

- Les zones connexes au fleuve où les vitesses sont importantes,
- Les zones non connexes au fleuve où les vitesses sont faibles ou négligeables,

En les croisant avec les hauteurs d'eau on obtient les trois classes d'aléas suivants :

- Aléas très forts : zones connexes au fleuve où les hauteurs d'eau sont supérieures à 2 mètres,
- Aléas forts : zones connexes ou non au fleuve où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1 et 2 mètres,
- Aléas moyens : zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 1 mètre.

3 Dimensions minimales des emplacements

Un emplacement est conforme aux spécifications du présent document si ses dimensions, et celles de la circulation le desservant, lui permettent d'être rangé dans l'une des deux classes définies dans le tableau 1, en fonction des dimensions de référence prévues à l'article 4 suivant.

Tableau 1 : Classes et réductions admises

Classe	Dimensions horizontales	Réduction admise ¹⁾ m
A	Toutes dimensions de référence	Aucune
B	Largeur de l'emplacement	0,20
	Longueur de l'emplacement	1,00
	Longueur d'un emplacement plus largeur de la circulation le desservant	1,00
<i>1) Dans la mesure où ces dimensions ne nuisent pas au fonctionnement général de l'ouvrage.</i>		

Les emplacements de classe A, dits «normaux», conviennent à la grande majorité des véhicules particuliers circulant en Europe occidentale.

Les emplacements de classe B, dits «réduits», conviennent aux petits véhicules. Leur aménagement est réservé à l'utilisation de surfaces résiduelles. Leur nombre ne saurait excéder 10 % de la capacité totale du parc, à moins de dispositions spéciales dans les Documents Particuliers du Marché (DPM).

Lorsqu'un emplacement est conforme par certaines de ses dimensions à la classe A, et par d'autres dimensions à la classe B, il est compté dans la classe B.

Si un emplacement n'est pas rectangulaire, il doit circonscrire un rectangle dont les dimensions répondent à celles d'une des deux classes.

4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées

Les dimensions de référence des emplacements dépendent de la disposition des emplacements et de leur organisation par rapport aux voies de desserte.

Elles sont déterminées en fonction du tableau 2 et des figures 1, 2, 3, 4 et 5, en tenant compte des précisions suivantes :

- la longueur est :
 - comptée perpendiculairement à la voie de desserte pour les stationnements en bataille (suivant un angle de 90° avec la voie) ou en épi (suivant un angle compris entre 0° et 90° avec la voie) ;
 - comptée parallèlement à la voie de desserte pour les stationnements en créneau (suivant un angle de 0° avec la voie) ;
- la largeur est comptée perpendiculairement à l'orientation du rectangle inscrit.

Ces dimensions sont comptées à partir :

- du nu des parois ou des poteaux limitant l'emplacement ;
- de l'axe des bandes matérialisées entre emplacements ;
- de l'extérieur des bandes matérialisées entre emplacements et voies de desserte ou autres zones limitrophes.

4.1 Dimensions horizontales

Les dimensions ainsi définies sont les suivantes (voir figures 1, 2, 3, 4, 5). Les angles intermédiaires aux valeurs apparaissant dans le tableau 2 sont admis. On doit s'inspirer des valeurs présentées ici en interpolant.

Tableau 2 : Dimensions en fonction de l'angle de rangement

Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation ⁵⁾ (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
90	5,00	5,00	2,30 ²⁾
75	4,50	5,10 ¹⁾	2,25 ²⁾
60	4,00	5,15 ¹⁾	2,25 ²⁾
45	3,50	4,80 ¹⁾	2,20 ²⁾
0	3,50	5,00 ⁴⁾	2,50 (si obstacle à gauche) ³⁾ 2,00 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

1) Lorsque le fond de l'emplacement est constitué, non d'une paroi, mais d'une autre rangée d'emplacements, l'arrangement des places en chevron ou bout à bout permet de réduire la longueur de l'emplacement comme montré sur les figures 2, 3 et 4.

Il n'est pas tenu compte des obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement lorsqu'ils laissent une largeur libre supérieure à 2,00 m (figure 1 d).

2) La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située entre 2,20 m du fond de l'emplacement et 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de 0,20 m si un seul côté de l'emplacement est concerné, et de 0,30 m si les deux côtés sont concernés (figure 1 c).

La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située à moins de 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement conformément au tableau 3 (figure 1 b).

3) Les emplacements en créneau (angle de rangement 0°) ont pour largeur 2,00 m s'ils sont bordés par un voile à droite et 2,50 m s'ils sont bordés par un voile à gauche. Droite et gauche sont entendues dans le sens de la circulation (figure 5).

4) Cette longueur est portée à 5,30 m lorsqu'une extrémité de l'emplacement est délimitée par un voile et à 5,60 m lorsque l'emplacement est délimité à ses deux extrémités par un voile (figure 5).

5) Dans le cas où l'angle de rangement diffère des deux côtés de l'allée de circulation, la largeur de celle-ci est la plus grande des deux largeurs correspondant à chacun des angles.

La largeur et la disposition des places aménagées pour les personnes handicapées à mobilité réduite sont précisées dans la norme NF P 91-201. Le nombre et les dimensions de ces places réservées sont précisés par la réglementation en vigueur.

**Tableau 3 : Augmentation de la largeur
en fonction du retrait de l'obstacle**

NOTE : Cette augmentation ne peut être cumulée avec une éventuelle augmentation au sens de la note 2 du tableau 2. C'est la plus grande des deux valeurs qu'il conviendra de choisir.

Dimensions en mètres

Retrait de l'obstacle	Augmentation de la largeur des emplacements ¹⁾
≥ 0,65	0
≥ 0,40 et < 0,65	0,10
≥ 0,25 et < 0,40	0,15
< 0,25	0,20

1) Dans le cas d'un emplacement entre deux obstacles, la largeur est augmentée une seule fois de la plus grande des valeurs correspondant à chacun des deux obstacles.

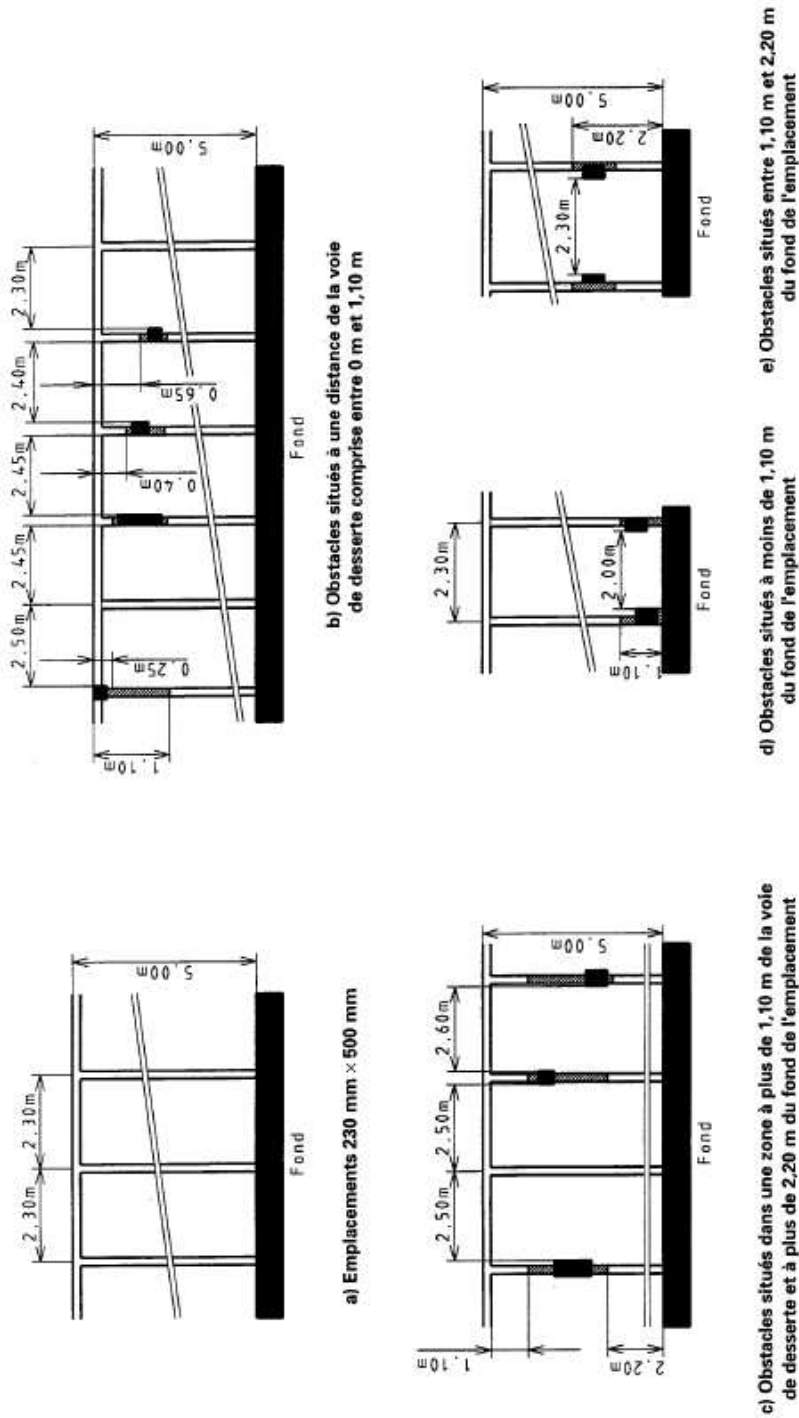


Figure 1 : Places de classe A — Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

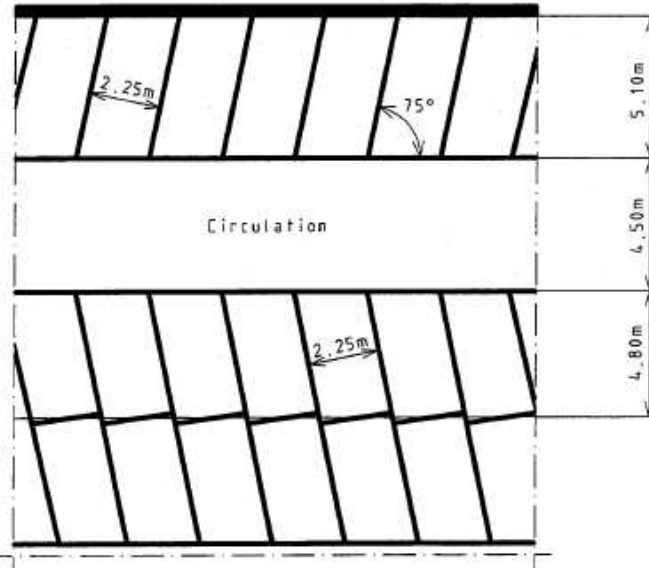


Figure 2 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°

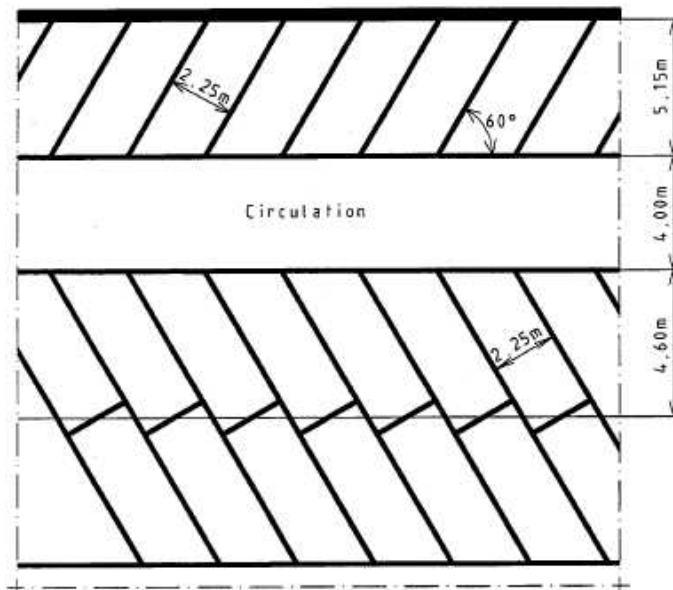


Figure 3 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°

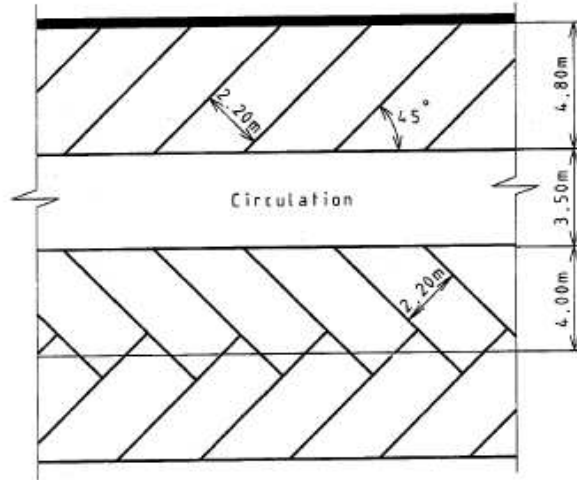


Figure 4 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°

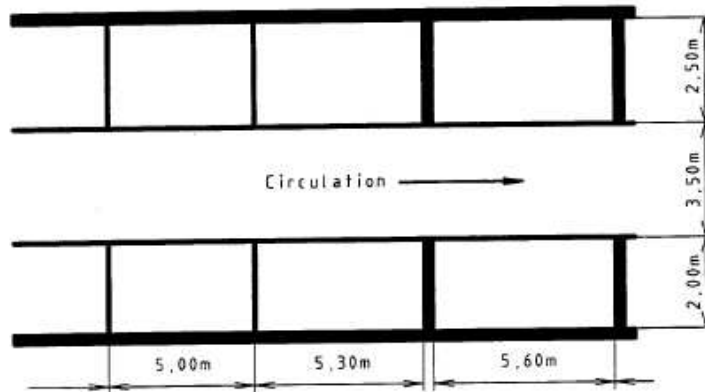


Figure 5 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en créneau

4.2 Hauteur libre

À chaque niveau la hauteur libre ne doit pas être inférieure à :

- 2,20 m sous plafond ;
- 2,00 m sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond, etc.).

Dans le cas d'un rangement en bataille ou en épi, le fond de l'emplacement doit maintenir dégagé le gabarit défini par la figure 6.

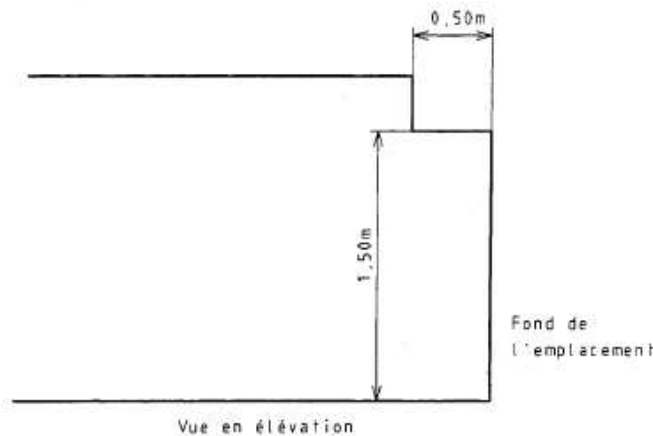


Figure 6 : Gabarit du fond de l'emplacement

Dans le cas d'un rangement en créneau, l'emplacement doit maintenir dégagé, côté paroi, le gabarit défini par la figure 7.

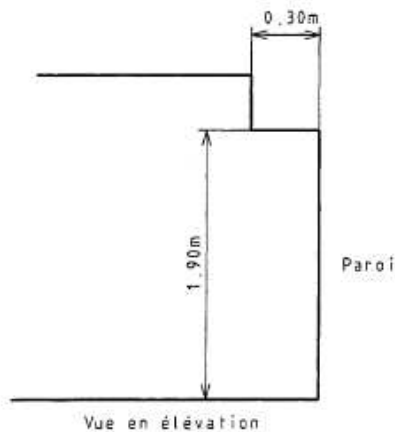
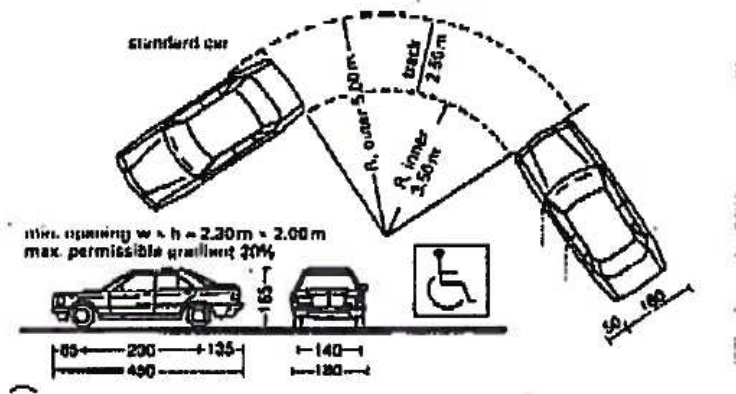


Figure 7 : Gabarit en latéral à l'emplacement (perpendiculaire à la paroi)



LISTE DES LOTISSEMENTS DE MOINS DE 10 ANS

Numéro	DENOMINATION	ADRESSE	Date de l'arrêté	Modifié le	Règlement	Nombre de lots
01M3002	SCI Résidence L'OREE DU BOIS	33 rue du Marais	31/08/2001		Oui	5
02M3001	SCI DES JONQUILLES	32 bis et 32 ter rue des Jonquilles	27/09/2002		Oui	3
02M3002	SCI DES SOURCES	Rue des Sources / Allée des Plantains	28/10/2002		Oui	3
02M3003	ARBEY AMENAGEMENT	66 rue Danton (allée Anna de Noailles)	10/02/2003		Oui	9
04M3002	DOMAINE DE LA POIREE (M. PUGLIESE)	37 à 41 rue de la Poirée (1ère tranche)	28/05/2004		Oui	27
05M3001	DOMAINE DE LA POIREE (M. PUGLIESE)	Rue du Domaine de la Poirée (2ème tranche)	11/07/2005		Oui	8
05M3002	TERRES A MAISONS	37 rue Waldeck Rousseau	19/12/2005		Oui	9
05M3003	M. ARVICE	29 et 31 rue des Jonquilles	23/06/2006		Oui	3
06M3001	DOMAINE DE LA POIREE (M. PUGLIESE)	Rue du Domaine de la Poirée (3ème tranche)	22/05/2006	30/01/07	Oui	5
07M3002	ARVICE Christian	2 ter, rue de la Poirée	26/12/2007		Oui	6
07.10001	EDIFICARE	Rue de la Poirée / rue Victor Hugo	26/03/2008		Oui	24
09.10001	LOTICIS	41, rue des Sources (allée des Mûriers)	20/07/2009	25/02/10	Oui	10
10.10001	SCI AEV IMMO	Avenue de l'Europe	28/07/2010		Oui	4