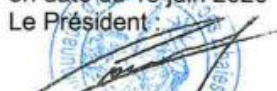


Commune du Touquet-Paris-Plage

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire n°2020-61
en date du 15 juin 2020
Le Président :


Bruno COUSEIN

Plan Local d'urbanisme

3.6 / Glossaire

Approuvé par le conseil communautaire
de la communauté d'Agglomération des
2 baies en Montreuillois le 29 juin 2017

Modification n°1 approuvée le 15 juin
2020 (délibération n°2020-61)



Les définitions données ci-après, visent à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R 421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES

Limite entre une parcelle privée et une voie ou emprise publique. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment. Les éléments tels que bow-window, balcon, oriel..., peuvent être implantés en saillie sur le domaine public, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire. De même, un retrait partiel d'éléments de façade peut être autorisé.

AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

ANNEXE

Il s'agit d'un bâtiment accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle ne communique pas avec elle.

Deux types d'annexes sont considérés :

- Le bâtiment annexe de type *construction légère* est affecté à un usage complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, abri de jardin, réserves, celliers, ateliers non professionnels... Il ne doit pas faire l'objet de fondations, et doit présenter un caractère réversible.
- Le bâtiment annexe de type *dépendance* peut être affecté aux mêmes usages que les annexes de type constructions légères, mais peut également être destiné à de l'habitat ou au bureau. Il peut faire l'objet de fondations.

Les bâtiments annexes, quels qu'ils soient, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

Dans le règlement, ces types de constructions sont désignés par les termes « Annexes », « Constructions annexes » ou « Locaux annexes ». Lorsque la règle prévoit une différenciation entre les *constructions légères* et les *dépendances*, cela est systématiquement précisé.

BAIES

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte translucide ou opaque ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle fait face à une clôture pleine située sur la parcelle d'une hauteur minimum de 2 mètres constituant un écran par rapport au terrain contigu ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;

BATIMENT NON-CONTIGU

Deux bâtiments sont considérés comme étant non contigus dès lors qu'il n'existe pas de connexion entre eux. Les bâtiments annexes ne sont pas pris en compte.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant ou une partie de bâtiment existant passe d'une destination ou sous-destination définies à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme à une autre de ces destinations ou sous-destinations. **Voir définition** « *Destination d'une construction* ».

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé...), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain, y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES DE DESSERTE

L'accès automobile est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (définie ci-après).

CONSTRUCTION

Bâtiment ou équipement, entrant dans le champ d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, y compris en cas d'absence de fondation, ou tout ouvrage.

CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE

Il s'agit, en premier lieu, d'un projet dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. En second lieu, la conception d'un bâtiment bioclimatique repose sur :

- le choix de matériaux appropriés,
- le recours à des techniques de circulation d'air,
- l'utilisation du rayonnement solaire et/ou de la géothermie,
- la récupération des eaux de pluie.



COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

La destination commerce et activité de service comprend au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme :

- L'artisanat et le commerce de détail : ensemble des activités commerciales se caractérisant par un échange de bien matériel,
- La restauration,
- Le commerce de gros : se distingue du commerce de détail par une surface de vente et de stockage plus large et des volumes de vente plus importants,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : activité sans échange de bien matériel (ex. consultation médicale, comptable, banque...),
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas.

DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce...).

La liste des destinations possibles est définie par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme :

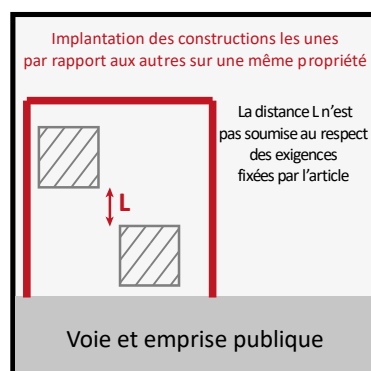
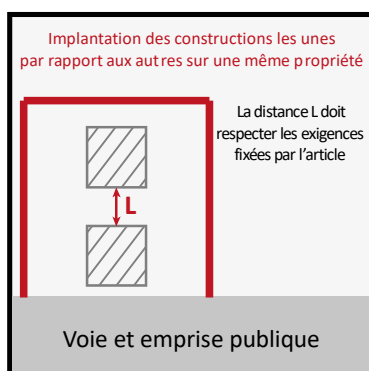
- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La liste des sous-destinations possibles est définie par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « 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, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins et les escaliers, ainsi que l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

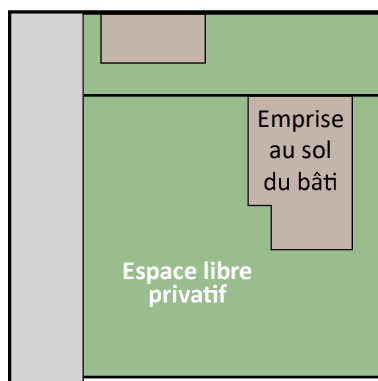
EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, orifices d'alimentation des colonnes sèches et descentes d'eau pluviale doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



ESPACES VÉGÉTALISÉS

Désigne un espace laissé libre de toute construction en surface et naturelle (planté ou engazonné). Le PLU impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Les surfaces végétalisées et stabilisées (ex. : « evergreen ») sont considérées en espaces végétalisés.

ESPACE VERT / JARDIN DE PLEINE TERRE

Est considéré comme jardin en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Le jardin en pleine terre n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

FRONT BATI

Alignement en limite d'emprise des façades des bâtiments donnant sur l'espace public. Le front bâti est qualifié de « structuré » lorsque les hauteurs de façades donnant sur l'espace public sont homogènes.

HAUTEUR

Hauteur façade : La hauteur de façade de la construction est la mesure prise entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0,40 mètre par rapport à la façade.

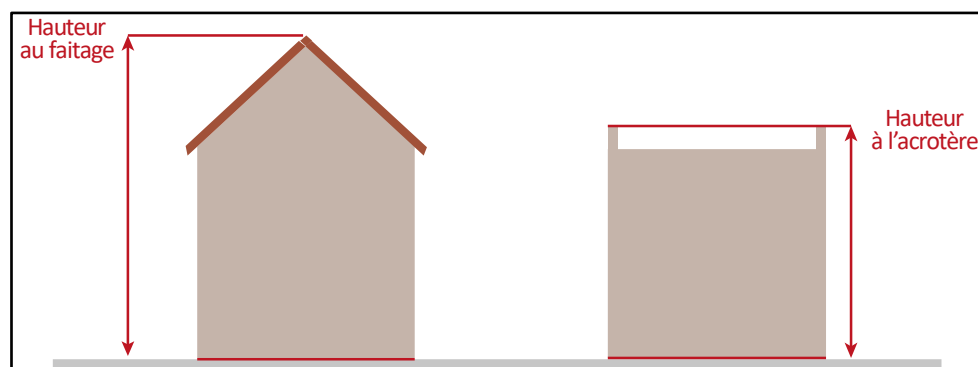
Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade.

En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

Hauteur maximale : la hauteur maximale d'une construction correspond à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère.

Faîtage : La hauteur faîtage de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci, acrotères, cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble, exclus.

Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades.

INSTALLATION CLASSEE

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

LIMITE D'EMPRISE

Le terme « limite d'emprise » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

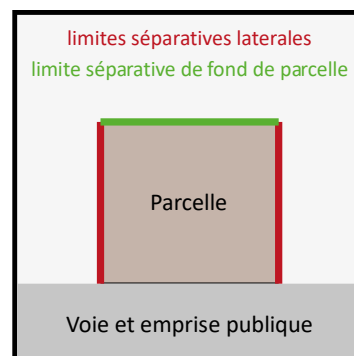
- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie ou place ;
- la limite de la voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant aux plans de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

- Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudes),
- Limite de fond de parcelle : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.



LINEAIRE DE FAÇADE

Le "linéaire de façade" est la longueur totale des façades implantées sur rue.

LOTISSEMENT

Sauf disposition contraire de l'article R442-1 du code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

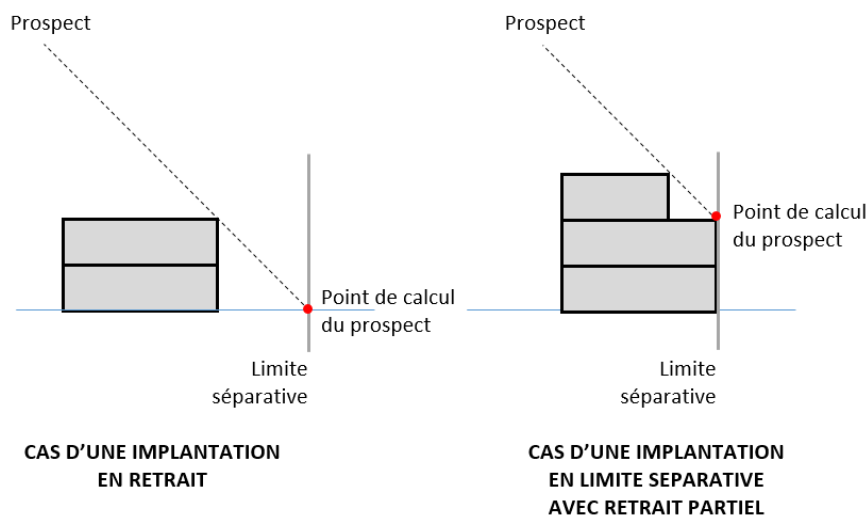
MARGE DE REcul

Distance fixe, mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, dans laquelle aucune construction ne peut être implantée.

PROSPECT

Pour le calcul du prospect pour application des dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, le point le plus bas correspondra au terrain naturel en cas d'implantation en retrait depuis le premier niveau de la construction. Il correspondra au point altimétrique de la construction le plus proche du terrain naturel lorsqu'une partie de la construction est implantée en limite séparative et l'autre en retrait.

Schéma de principe sans échelle :



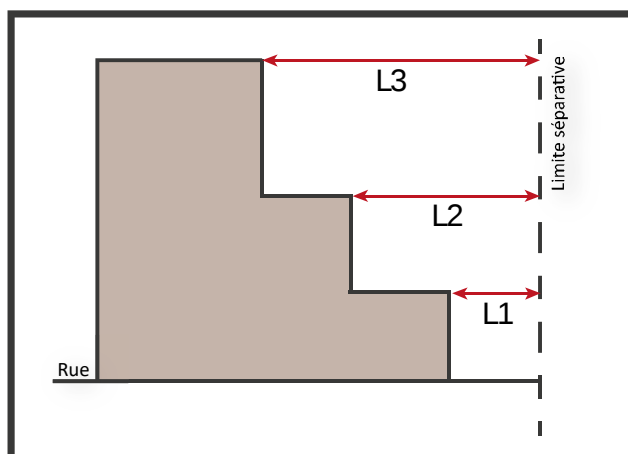
PYLONE

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

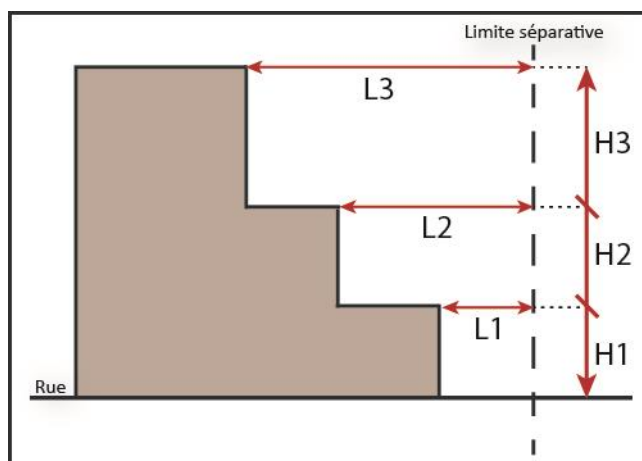
RETRAIT

Le retrait est la distance (L) mesurée horizontalement et perpendiculairement, qui sépare chaque point de la construction de la limite séparative.



Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses, et les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

Pour le calcul du retrait L, H est la différence altimétrique entre le niveau du sol existant mesuré à l'aplomb de la limite séparative et chaque point de la construction.



SURFACE DE PLANCHER

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La Surface de Plancher est définie aux articles L112-7 et R111-22 du Code de l'urbanisme.

TERRAIN

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Le règlement peut faire référence à deux types de terrain particuliers :

- Terrain enclavé : terrain ne disposant pas de limite sur la voie publique, mais disposant d'un accès par servitude ;
- Terrain situé en second rang : terrain disposant d'une limite donnant sur la voie publique, mais disposant d'un seul accès dont la longueur excède 3 mètres.

TOITURE TERRASSE

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

UNITE FONCIERE

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Il peut également s'agir de places exclusivement réservées à la circulation piétonne.

VOIES OU IMPASSES RELEVANT DES ARTICLES 682 DU CODE CIVIL

Il s'agit de parcelles cadastrées constituant une voie ouverte à la circulation piétonne, dont la largeur de l'accès ne permet pas le passage des voitures.

