

---

## LEXIQUE

---

N.B. Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme

## ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible. (article L 123-1 du code de l'urbanisme)

## AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m. (article R 442-2 c du code de l'urbanisme)

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le gestionnaire de la voirie. (article L 112-1 du code de la voirie).

L'alignement est une procédure stricte, aux conséquences importantes à moyen terme. C'est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux propriétaires qui doivent, quand ils sont concernés, reculer leur clôture dès modification et rétrocéder la portion du terrain à la ville pour pouvoir élargir les trottoirs. L'intérêt de l'alignement est donc de permettre à une ville de créer ou d'élargir ses trottoirs quand ceux-ci sont manifestement trop étroits pour permettre la circulation normale d'un piéton ou d'une poussette hors de la chaussée et du trafic automobile.

## ANNEXES

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies etc.... à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou en limite de propriété ou contiguë à celle-ci, mais en ce cas le volume, par définition, assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

## ARTISANAT (Mot supplémentaire avec la modification du 3 septembre 2008)

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

## AXE DE COMPOSITION

Terme utilisé dans les schémas d'orientation des zones 1AUH et 1AUX pour décrire un axe urbain majeur qui accueillera notamment une voie de transport en commun en site propre et sera bordé par des services, des activités, des commerces et des équipements collectifs. Au sein de cet espace d'animation il structure et irrigue le cœur du nouveau quartier.

## AXE NATUREL

Terme utilisé dans le schéma d'orientation de la zone 1AUX qui a vocation à connecter les espaces boisés des coteaux et de la ferme de la Vauve à l'axe perpendiculaire de composition à vocation urbaine de la zone 1AUX. L'axe naturel préconise un espace à dominante naturelle.

## BANDE VERTE

Ce sont des zones portées au document graphique et repérées en légende par l'indication "Bande Verte". Elles doivent être considérées comme inconstructible mais peuvent être traversées par une voie nouvelle, si sa largeur n'excède pas 3,50 m.

## BAIES PRINCIPALES ( Mot corrigé avec la modification du 3 septembre 2008)

On doit entendre par BAIES PRINCIPALES, celles qui correspondent aux BAIES et OUVERTURES qui, en raison de leurs dimensions ont une surface supérieure ou égale à 1m<sup>2</sup>. Cette surface sera calculée grâce à l'analyse d'une pièce obligatoire à joindre pour l'instruction de permis de construire ou de déclarations préalables. Il s'agit du plan des façades (art 431-10-a du code de l'urbanisme)

## BAIES SECONDAIRES ( Mot corrigé avec la modification du 3 septembre 2008)

On doit entendre par BAIES SECONDAIRES, celles qui correspondent aux BAIES et OUVERTURES qui, en raison de leurs dimensions ont une surface inférieure à 1m<sup>2</sup>. Cette surface sera calculée grâce à l'analyse d'une pièce obligatoire à joindre pour l'instruction de permis de construire ou de déclarations préalables. Il s'agit du plan des façades (art 431-10-a du code de l'urbanisme)

## BANDE CONSTRUCTIBLE

Une bande constructible est délimitée au document graphique. Elle est définie d'un côté par l'alignement sur rue et de l'autre par la limite de constructibilité. Au delà de la Bande constructible délimitée aux documents graphiques, seuls les constructions annexes, garages, dépendances et les locaux liés à une activité peuvent être implantés.

## BATIMENT DESIGNE :

Elément patrimonial repéré au titre de l'article L 123-3-1° du code de l'urbanisme permettant de désigner dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

#### BATIMENT DISTINGUE :

Elément patrimonial repéré au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, faisant l'objet de mesure de protection spécifique. Les bâtiments distingués font l'objet d'une présentation par fiche au 2.2. du rapport de présentation du présent PLU, dans le guide du patrimoine bâti.

#### BUREAUX (Mot supplémentaire avec la modification du 3 septembre 2008)

Cette destination comprend les locaux et annexes où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

#### CHASSIS

Cadre mobile de menuiserie, vitré ou non, qui compose le vantail d'une croisée, d'une porte, d'une trappe, etc ...Un châssis peut être basculant, pivotant, à projection ou coulissant.

#### CHIEN ASSIS

Petite lucarne à toit retroussé en pente inverse à celle de la toiture.

#### COMMERCE (Mot supplémentaire avec la modification du 3 septembre 2008)

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat).

#### COEFFICIENT d'EMPRISE AU SOL - C.E.S.

L'emprise au sol se définit par la superficie au sol qu'occupe la base du bâtiment de sorte que la projection au sol des balcons et terrasses qui ne reposent pas sur des piliers n'a pas à être prise en compte.

#### COEFFICIENT d'OCCUPATION du SOL - C.O.S.

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette dite SHON, qu'il est possible de construire et la superficie du terrain ou de la propriété foncière .

exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> dans une zone où le COS est égal à 0,30 il pourra être construit 1000 x 0,30 = 300 m<sup>2</sup> de SHON

#### **Article R 123-10 du code de l'urbanisme**

*Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.*

*Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.*

*Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.*

#### COMBLES

Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, c'est-à-dire l'étage supérieur, habitable ou non, correspondant à ce volume.

#### COURS PALAISIENNES

Il s'agit d'un "espace commun" desservant une ou plusieurs habitations ou immeubles collectifs, mais qui souvent sont ouvertes sur "l'espace public" de la rue de Paris et qui, dans ce cas, participent pleinement à cet espace public.

Il existe également des cours de même nature, mais en retrait du Front Urbain Continu et accessible par un "Porche", lui même ouvert en permanence ou fermé par un portail. Cette forme urbaine ancienne et traditionnelle est fréquente à Palaiseau et fait partie de sa morphologie urbaine.

#### DEROGATIONS ET ADAPTATIONS

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (voir ci-dessus).

#### DEVANTURE

Façade de magasin, souvent composé d'un soubassement, d'un entablement et de panneaux vitré et sur les cotés, le cas échéant, de caissons.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN - INSTAURATION DU DPU

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, peuvent par délibération instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.

Toute aliénation d'un bien soumis au droit de préemption en DPU ou en ZAD doit être portée à la connaissance du titulaire de ce droit ou à son délégataire c'est pourquoi la réalisation d'une telle aliénation est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable (Déclaration d'Intention d'Aliéner : DIA).

#### DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL :

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, peuvent par délibération instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future. Les modalités d'exercice sont les mêmes que pour le DPU.

#### EMPLACEMENTS ET EMPRISES RESERVEES

C'est l'emprise des terrains, nécessaires à la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, utiles au développement de la commune. Leur emprise est portée aux Documents Graphiques.(article R 123-11 du code de l'urbanisme)

#### EMPRISE AU SOL

Elle est définie par le rapport entre la surface Hors Oeuvre, prise à l'extérieur de toutes constructions et la surface du terrain sur lequel les constructions sont ou doivent être implantées.

L'emprise au sol se définit par la superficie au sol qu'occupe la base du bâtiment de sorte que la projection au sol des balcons et terrasses qui ne reposent pas sur des piliers n'a pas à être prise en compte.

#### EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

#### ENSEMBLE BATI COHERENT :

Elément patrimonial présentant une cohérence spécifique repéré au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, faisant l'objet de mesure de protection spécifique. Les ensembles bâtis cohérents font l'objet d'une présentation par fiche au 2.2. du rapport de présentation du présent PLU, dans le guide du patrimoine bâti.

#### EQUIPEMENT COLLECTIF

Bien appartenant à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a vocation à contribuer à l'intérêt général.

#### ESPACE A DOMINANTE NATURELLE A VALORISER

C'est un espace décrit dans le schéma d'orientation de la zone 1AUX à dominante naturelle qui a vocation à accueillir des services, des commerces et des logements nécessaires à la vie d'un nouveau quartier.

#### ESPACES BOISES CLASSES - Article L 130-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

#### ESPACES LIBRES (Mot supplémentaire avec la modification du 3 septembre 2008)

Les espaces libres sont des surfaces considérées comme non imperméabilisées. Il faut au minimum 60cm de profondeur de terre végétale mesurés à partir du niveau du terrain naturel avant travaux. Cette surface doit être aménagés ou plantés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

#### ESPACE VERT A VALORISER :

Espace vert à valoriser, repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, où seuls sont autorisés les aménagements liés aux circulations, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et 20 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière pour les autres constructions

#### EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

#### FRONT BATI A CONSERVER OU A CREER :

Ce sont des traits qui figure au document graphique. Dans ce cas toute construction doit être implantée en ordre continu pour toute la hauteur de façade.

Toutefois, lorsque la façade ou le pignon de la construction ne peut pas occuper la totalité de la façade sur rue de la parcelle, la continuité urbaine devra être matérialisée par une clôture construite à l'aplomb de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue., en continuité de la construction, sauf si l'espace non bâti est ouvert au public.

En cas d'interruption de ce front continu dit « front bâti à conserver ou à créer » l'implantation est autorisée en retrait de l'alignement ou de la marge de reculement si elle existe. Dans ce cas, afin de permettre la création d'une cours palaisienne, le retrait du bâtiment par rapport à la rue sera supérieur à la largeur de façade considérée.

#### IMPERMEABILISATION DU SOL

C'est le résultat, lors de toute construction et tous aménagements du sol, qui par leur étanchéité en continu interdisent toute percolation naturelle des eaux de pluie et imposent de recueillir ces Eaux pluviales (EP) et de les évacuer dans des réseaux collectifs.

#### INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour:

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité
- la santé publique
- l'agriculture
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et des monuments

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

#### JOURS DE SOUFFRANCE

C'est le percement à châssis fixe, dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le code civil en réglemente strictement la position et la dimension, en ses articles 675 et suivants.

#### LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas 4. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation.

#### LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et de l'air aux locaux sous combles.

#### LUCARNE RAMPANTE

Lucarne dont la couverture est constituée d'une toiture orientée dans le sens de la toiture de la construction, à pente moins prononcée que celle de la toiture de la construction.

#### MARGE DE RECULEMENT

Ces marges imposent aux constructions nouvelles de positionner leur façade bâtie le long d'une ligne inscrite dans le plan de zonage. Il ne s'agit d'une mesure à long terme qui ne s'applique pas aux constructions existantes qui peuvent être réhabilitées et modifiées sans être contraintes au reculement. La bande de terrain située entre le domaine public et la marge de reculement reste toujours la propriété du particulier. Les clôtures existantes et présentes dans cette bande peuvent également être réhabilitées et modifiées.

L'intérêt de la marge de reculement est d'obtenir un front urbain plus harmonieux, au fur et à mesure des nouvelles constructions. Cette procédure doit être clairement distingué de la procédure d'alignement beaucoup plus stricte, aux conséquences beaucoup plus importantes à moyen terme (voir définition de l'alignement)

#### MODENATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, et en particulier des moulures.

#### OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

#### PIECES PRINCIPALES :

pièces de logements destinées au séjour, sommeil, et cuisine ainsi que les pièces de travail des bureaux, et des bâtiments d'activités (industrielles ou commerciales).

#### PIGNONS et POINTES de PIGNONS

Il s'agit du mur et de la partie de mur perpendiculaires aux versants d'une toiture à 2 pans, situées aux extrémités de la construction ou, le cas échéant, entre 2 toitures dans le cas où celles-ci ont des niveaux altimétriques différents.

#### PEB

Plan d'exposition au bruit établi par les services de l'Etat au voisinage des aérodromes, fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit du transport aérien.

#### PPRI

Plan de prévention des risques d'inondations établi par les services de l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues dans un bassin versant.

#### RESIDENCES SERVICES (Mot supplémentaire avec la modification du 3 septembre 2008)

Il s'agit d'appartements meublés offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique et/ou d'affaire qui n'y élie pas domicile. Elle comporte un logement de fonction et des locaux collectifs de type ERP (sanitaires, accueil, lingerie, etc)

#### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc...)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

#### SOLS NATURELS EXISTANTS :

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

#### SURFACE HORS OEUVRE (article R 112-2 du code de l'urbanisme)

##### SHOB

C'est pour une construction, le total cumulé des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs. (Surface Hors Oeuvre Brute).

##### SHON

C'est la surface obtenue à partir de la surface Hors Oeuvre brute, déduction faite des surfaces de plancher, déductibles, définies dans l'article R 112-2 du code de l'urbanisme (Surface Hors Oeuvre Nette).

#### TOITURE A LA MANSARD

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans : le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes. Le nom vient de l'architecte François Mansart, 17<sup>ème</sup> Siècle.

#### VOIE BRUYANTE

Voies routières ou ferroviaires classées par arrêté préfectoral au titre de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les voies classées sont répertoriées en annexe du PLU. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets cités en annexes du PLU.

#### VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée en longueur ou se voir imposer une aire de retournement dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès pompiers etc...)

#### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS - VRD

Cette expression désigne la voirie proprement dite ainsi que l'ensemble des réseaux, tels que l'assainissement (eaux usées, eaux pluviales) l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, la télédistribution...