

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de MORANGIS

### Département de l'ESSONNE



SOUS-PREFECTURE DE PARIS  
ESSONNE

18 DEC

ARRI

Maitre d'ouvrage

Ville de Morangis

12 avenue de la République  
91420 MORANGIS



## 3 - LE RÈGLEMENT

### 3.2 - Lexique

Arrêté le : 04 juillet 2011

Approuvé le : 16 février 2012

Modification simplifiée n° 1 : 16 décembre 2013

Modification n°2 approuvée 14 décembre 2015

# LEXIQUE

## **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

## **Acrotère**

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

## **Activités**

Sont comprises les activités industrielles, artisanales et les logements liés et nécessaires à l'activité.

## **Alignement**

Limite entre un fond privé et le domaine public.

## **Annexe**

Est considérée comme annexe un local secondaire à rez-de-chaussée, constituant une dépendance d'un bâtiment principal et à destination de garage, de cellier, d'abri de jardin.

## **Attique**

Étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

## **Baie**

Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel.

## **Bande de constructibilité principale**

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon que la construction est implantée ou non dans la bande de constructibilité principale.

## **Bande d'implantation**

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions peuvent être implantées.

## **Bande de retrait**

La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, en principe, être implantées

## **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les «points-relais» d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;

## **Cour commune**

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

## **Destination des constructions**

Les agences bancaires, les locaux occupés par des compagnies d'assurances sont considérés comme des bureaux. Les salons de coiffure sont des activités artisanales.

## **Emprise de voirie**

L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

## **Emprise publique**

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels, des escaliers et paliers extérieurs donnant accès à la constructions, avec ou sans dispositif de soutien et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

## **Faîtage**

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

## **Gabarit enveloppe**

Ensemble des lignes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.

## **Hauteur**

### *a- Hauteur plafond :*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse.

N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 2,50 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

### *b- Hauteur de façade :*

La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).

## **Linéaire de façade d'un bâtiment**

Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les retraits ou les saillies.

Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...

## **Limites d'emprise**

Le terme « limite d'emprise » 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, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

## **Limite séparative**

Limite autre que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **Marge de reculement**

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

## **Oriel**

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

## **Ouvrage technique**

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

## **Périmètre de protection**

Certaines activités du fait du danger qu'elles représentent nécessitent l'instauration d'un périmètre dans lequel des occupations sont limitées voire interdites.

## **Pièces principales ou secondaires**

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

## **Pignon**

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

## **Prospect**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis à vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie.

Sur le schéma, D1 est le prospect vis à vis de 'alignement opposé, D2 et D3 le prospect vis à vis d'une limite séparative.

## **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

## **Terrain**

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Terrain naturel - Plan de référence**

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

**Voie de desserte**

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

**Voie ouverte à la circulation générale**

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

**Voirie**

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.