

**L'Isle-Adam**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

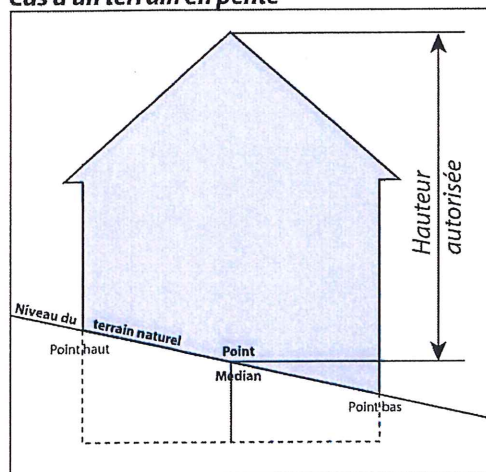
**1ère modification**

**ANNEXE - GLOSSAIRE**

*Avril 2012*

<b>Abri de jardin</b>	Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, outils mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.
<b>Accès</b>	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.
<b>Alignement</b>	C'est la limite entre une propriété privée et une voie publique ou priée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue. Il correspond donc selon les 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.
<b>Alignement spécifique</b>	Le long de certains axes des alignements spécifiques sont inscrits au plan de zonage. Ces alignements ne correspondent pas à la limite de propriété mais dans l'application du règlement, ils s'y substituent.
<b>Attique</b>	Niveau supérieur d'une construction en retrait de la façade.
<b>Baie</b>	Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).
<b>Bardage</b>	Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.
<b>Bateau d'accès</b>	Accès à un terrain pratiqué sur un trottoir bordant une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
<b>Chien assis</b>	Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale
<b>Coefficient d'occupation du sol</b>	Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvres susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors oeuvre pour chaque mètre carré de terrain.
<b>Egout du toit</b>	Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
<b>Équipement d'intérêt général</b>	Constructions et installations à usage d'équipement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public, de répondre aux besoins des habitants et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au dessus du sol naturel avant travaux.
<b>Emprise publique</b>	Ensemble des terrains caractérisés par leur appartenance à une personne publique
<b>Extensions</b>	Il s'agit d'une augmentation de la surface et ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.
<b>Faîtage</b>	Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.
<b>Hauteur de construction</b>	La hauteur est la distance entre le sol naturel et le faîtage de la toiture  Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction (schéma de situation du point médian)

**Cas d'un terrain en pente**



<b>Limite séparative</b>	Ligne commune séparant deux propriétés privées contiguës.
<b>Lucarne</b>	Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.
<b>Murs aveugles</b>	Murs ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour.  Sont assimilés aux murs aveugles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 m au dessus du plancher fini</li> <li>- des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours</li> <li>- les balcons et terrasses bordés d'un mur écran d'au moins 1,90m,</li> <li>- les murs comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance</li> </ul> <p><i>Dans le cas des façades dont seule une partie correspondrait à la définition des murs aveugles, on considère que la partie non aveugle possédant une baie se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au delà on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.</i></p>
<b>Oriel</b>	Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.
<b>Saillies</b>	Ouvrage ou partie d'ouvrage aillant pour objet de créer un dépassement de la ligne verticale d'un bâtiment
<b>Stationnement</b>	Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,50 m de large sur 5m de long par place</li> <li>- ou 25m<sup>2</sup> par place accès compris</li> </ul>
<b>Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)</b>	Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction (art. R112,2 du Code de l'urbanisme). La surface de plancher d'un niveau se calcule hors oeuvre c'est à dire au nu des mur de pourtour
<b>Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)</b>	Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.</li> <li>- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.</li> <li>- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.</li> <li>- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.</li> <li>- D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).</li> <li>- D'une surface forfaitaire de 5 m<sup>2</sup> par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées</li> </ul>
<b>Terrain</b>	Unité foncière constituée par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire
<b>Toit terrasse</b>	Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses.