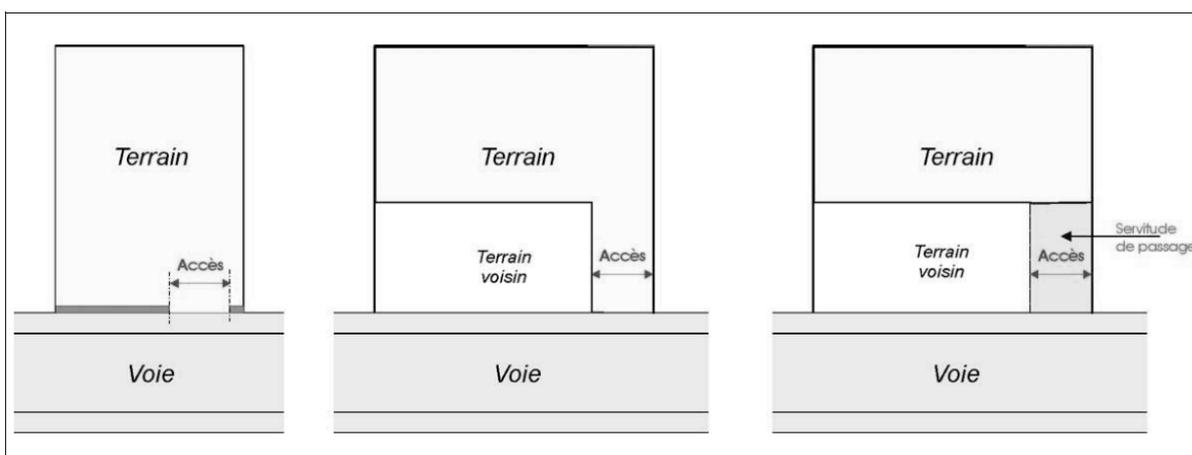


TITRE 2.2. LE GLOSSAIRE ⁷

Dans le texte des articles et des alinéas applicables aux différentes zones, le signe (*) renvoie à la définition ci-dessous, du mot ainsi désigné.

L'ACCÈS

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain et raccorde ce dernier à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir sans aucun risque pour l'usager ou le passant.



LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, existante ou projetée, entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et une parcelle privée.

⁷ . L'article R.151-15 dispose que « lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L.153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique ». L'article R.151-16 ajoute toutefois que « le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application ».

Une voie privée ouverte à la circulation des véhicules et desservant 3 lots ou 3 bâtiments au moins est assimilée, pour l'application des articles 9 du présent règlement, à une voie publique.

LES ANNEXES & LES EXTENSIONS

Une annexe est une construction secondaire constituant une dépendance, séparée et disjointe, d'un bâtiment principal. Son usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Sont considérés comme bâtiments annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non-professionnels... Les bâtiments techniques agricoles ne sont pas des annexes du bâtiment principal.

Une extension est une construction secondaire, constituant ou non une dépendance, accolée à un bâtiment principal. Une véranda est un extension dont les parois extérieures peuvent être à claire-voie et le toit composé de vitrages.

L'ARBRE À HAUTE-TIGE

Un arbre à haute-tige (ou un arbre de plein-vent) est un arbre dont la tige [le tronc] dépasse – ou dépassera au terme de sa croissance - cinq pieds (environ 1,60 mètres) de haut.

L'ATTIQUE

L'attique désigne un niveau supérieur de la construction, dont le plan vertical est en retrait de la façade.

LES BAIES, LES VUES ET LES JOURS

Une baie est une ouverture, pratiquée dans un mur ou dans un toit, servant au passage ou à l'éclairage des espaces intérieurs. Selon les cas, une baie constitue une vue ou un jour :

- Une baie constituant une vue est une ouverture apportant à une pièce une vue vers l'extérieur (une porte, une fenêtre, une loggia, une lucarne, un châssis).
- Une baie constituant un jour est une ouverture apportant à un espace interne la lumière naturelle, mais aucune vue sur l'extérieur ; un jour est occulté par un châssis dormant, muni d'un vitrage translucide, ou muni d'un vitrage transparent dont le point bas (l'allège) est supérieur à 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Un mur ou un pignon aveugle ne comporte aucune baie.

LA CLÔTURE

Une clôture est un ouvrage non-couvrant, séparant matériellement une propriété privée du domaine public, ou une propriété privée d'une autre propriété privée, en l'absence d'un bâtiment. Le droit de clore un « héritage » est affirmé par l'article 647 du Code Civil.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (c.e.s.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction sur le sol, d'une part, et la surface du terrain ou

de la partie concernée du terrain (comme une bande de constructibilité, par exemple), d'autre part.

Sont compris dans la projection verticale du volume, les débords de toiture soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les terrasses situées à plus de 60 centimètres du sol naturel, les piscines couvertes, les bassins des piscines non couvertes, les « plages » des piscines non-couvertes situées à plus de 60 centimètres du sol naturel, les parties maçonnées situées à plus de 60 centimètres du sol naturel.

Sont exclues de la projection verticale du volume, les éléments de modénature, les auvents, les marquises, et les débords de toiture non-soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette règle permet de limiter la consommation d'espaces naturels par les constructions. Elle permet aussi d'aérer les tissus urbains, de préserver des jardins et des espaces verts...

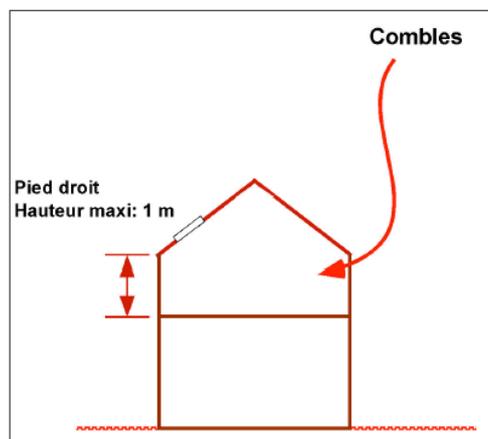
Combinée avec les autres règles relatives à l'implantation et à la volumétrie des bâtiments (les divers alinéas de l'article 4), cette règle permet de mettre en œuvre le parti d'aménagement défini par le P.A.D.D..

L'emprise au sol est également liée à la règle relative aux abords des bâtiments (l'article 7), applicable à la zone, dans la mesure où cette dernière, souvent « en négatif » de l'emprise au sol des constructions, contribue à préserver des espaces aérés et verts, notamment dans les espaces urbanisés du bourg d'Orphin, du hameau de Haute-Maison, et du hameau de Cerqueuse.

LE COMBLE

Un comble est le dernier niveau d'une construction, qui est situé sous une toiture à pans inclinés et dont le piedroit n'excède pas un mètre de hauteur.

Un comble est dit « non-aménageable » pour l'habitation ou une activité à caractère professionnel, artisanal, industriel, ou commercial, même si la hauteur libre est supérieure à 1,80 mètre, lorsque le plancher ne peut supporter les charges induites par ces usages, ou lorsque la charpente encombre l'espace libre.



LA CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction, composée d'au moins trois murs porteurs (ou de trois murs-rideaux) et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement à la date de l'approbation du P.L.U. est réputée existante. Une construction pour laquelle une autorisation d'urbanisme a été accordée avant l'approbation du P.L.U., même si les travaux ne sont pas commencés, est réputée existante.

LE DÉFRICHEMENT

Un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elle est entreprise pour l'application d'une servitude d'utilité publique (cf. les articles L.341-1 et L.341-2 du Code Forestier).

Sans retour à l'état boisé après 5 ans, une coupe est considérée comme un défrichement (cf. l'article L.124-6 du Code Forestier).

LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements collectifs d'intérêt général sont des établissements, publics ou privés, destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements collectifs d'intérêt général, au titre de l'arrêté n° LHAL1622621A du 10 novembre 2016 :

- Les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », qui recouvrent les constructions, ouvertes ou fermées au public, destinées à assurer une mission de service public (notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que des autres personnes morales investies d'une mission de service public) ;
- Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », qui recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou des services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie) ;
- Les « établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale », qui recouvrent les équipements collectifs destinés à l'enseignement, les établissements destinés à la petite enfance, les équipements hébergeant des services hospitaliers, les équipements accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation ;
- Les « salles d'arts et de spectacles », qui recouvrent les constructions destinées aux activités créatives et artistiques, les musées, et les autres activités culturelles ;
- Les « équipements sportifs », qui recouvrent les équipements destinés à l'exercice d'une activité sportive (notamment les stades, les gymnases, les piscines ouvertes au public) ;
- Les « autres équipements recevant du public », qui recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination des « équipement d'intérêt collectif et services publics » (notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage).

LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les voies, les allées, les terrasses, les aires de stationnement), des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies). Les espaces libres revêtus de dalles alvéolaires sont assimilés à des espaces verts.

Les espaces en pleine terre sont des espaces verts ou plantés qui ne comportent aucun ouvrage en-dessous du sol naturel, autre que des conduites.

LES EXTENSIONS

Cf. *supra*, les annexes et les extensions.

LA FAÇADE

Les façades sont les parois verticales externes des bâtiments. La ou les façade(s) antérieure(s) donnent sur la voie publique, la ou les façade(s) postérieure(s) donnent sur la

limite formant le fond, la ou les façade(s) latérale(s) donnent sur la limite séparative joignant l'alignement.

Le pignon est la façade d'un bâtiment, dont la partie supérieure, triangulaire (la pointe du pignon), reçoit les abouts des versants d'un toit à pentes.

LE FAÎTAGE

Le **faîtage** est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture (cf. *infra*, les hauteurs).

LA « HAIE CHAMPÊTRE »

La « haie champêtre » est une haie plantée d'essences locales, à ORPHIN de ⁸ :

| ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------|------------------------------|
| NOM COMMUN | NOM LATIN | HAUTEUR | TAILLE |
| Ajonc d'Europe | (<i>Ulex europaeus</i>) | 1-4 m. | Haie vive, taillée |
| Amélanchier | (<i>Amelanchier canadensis</i>) | 3-10 m. | Haie vive |
| Amélanchier des bois | (<i>Amelanchier vulgaris</i>) | 1-3 m. | Haie vive |
| Aubépine | (<i>Crataegus monogyna</i>) | 4-10 m. | Haie vive, taillée |
| Bourdaie | (<i>Frangula alnus</i>) | 1-5 m. | Haie vive, taillée |
| Buis | (<i>Buxus sempervirens</i>) | 2-5 m. | Haie vive, taillée |
| Charme commun | (<i>Carpinus betulus</i>) | 1-5 m. | Haut jet, haie vive, taillée |
| Cassis | (<i>Ribes nigrum</i>) | 1,50 m. | Haie vive |
| Cerisier à grappes | (<i>Prunus padus</i>) | 10 à 20 m. | Haie vive, |
| Cornouiller mâle | (<i>Cornus mas</i>) | 5 à 8 m. | Haie vive, taillée |
| Cornouiller sanguin | (<i>Cornus sanguinea</i>) | 2 à 4 m. | Haie vive, taillée |
| Epine-vinette | (<i>Berberis vulgaris</i>) | 1 à 3 m. | Haie vive, taillée |
| Erable champêtre | (<i>Acer campestre</i>) | 3 à 12 m. | Haut jet, haie vive, taillée |
| Eglantier | (<i>Rosa canina</i>) | 1 à 3 m. | Haie vive |
| Framboisier | (<i>Rudus ideaus</i>) | 1 à 2 m. | Haie vive |
| Fusain d'Europe | (<i>Euonymus europaeus</i>) | 1 à 6 m. | Haie vive |
| Groseillier commun | (<i>Ribes rubrum</i>) | 1 à 2 m. | Haie vive |
| Groseillier à fleurs | (<i>Ribes sanguineum</i>) | 2 m. | Haie vive, taillée |
| Hêtre vert | (<i>Fagus sylvatica</i>) | 1 à 40 m. | Haut jet, haie vive, taillée |
| Houx commun | (<i>Ilex aquifolium</i>) | 2-8 m. | Haut jet, haie taillée |
| If | (<i>Taxus baccata</i>) | 5-8 m. | Haie vive, taillée |
| Laurier tin | (<i>Viburnum tinus</i>) | 4 m. | Haie vive, taillée |

⁸ . Ces essences sont recommandées sur le territoire du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Au titre du présent règlement, elles sont recommandées sur le territoire d'Orphin

| | | | |
|---------------------|-------------------------------|---------|------------------------|
| Lilas commun | (<i>Syringa vulgaris</i>) | 2-7 m. | Haie vive, |
| Mûrier sauvage | (<i>Rubus fruticosus</i>) | 2-4 m. | Haie vive |
| Néflier | (<i>Mespilus germanica</i>) | 2-6 m. | Haie vive, taillée |
| Noisetier coudrier | (<i>Corylus avellana</i>) | 2-6 m. | Haie vive, taillée |
| Pommier sauvage | (<i>Malus sylvestris</i>) | 6-15 m. | Haut jet, haie taillée |
| Pommier à fleurs | (<i>Malus sargentii</i>) | 6-15 m. | Haut jet, haie taillée |
| Poirier commun | (<i>Pyrus communis</i>) | 8-20 m. | Haut jet, haie taillée |
| Prunellier | (<i>Prunus spinosa</i>) | 2-4 m. | Haie vive, taillée |
| Saule roux | (<i>Salix atrocinerea</i>) | 3-6 m. | Haie vive, taillée |
| Saule à oreillettes | (<i>Salix aurita</i>) | 1-3 m. | Haie vive, taillée |
| Seringat | (<i>Philadelphus</i>) | 1-3 m. | Haie vive |
| Sorbier des oiseaux | (<i>Sorbus aucuparia</i>) | 4-8 m. | Haie vive |
| Sureau noir | (<i>Sambucus nigra</i>) | 2-6 m. | Haie vive, taillée |
| Troène commun | (<i>Ligustrum vulgare</i>) | 2-4 m. | Haie vive, taillée |
| Viorne lantane | (<i>Viburnum lantana</i>) | 1-3 m. | Haie vive, taillée |
| Viorne obier | (<i>Viburnum opulus</i>) | 2-4 m. | Haie vive, taillée |

LES HAUTEURS

L'égout est la limite ou la ligne basse du pan incliné de la couverture (ou du terrasson dans le cas d'un comble brisé), vers laquelle les eaux de pluie ruissellent puis sont recueillies dans une gouttière ou un chéneau.

L'acrotère est la paroi de la façade qui excède le niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment, et masque une terrasse, un terrasson, ou un chéneau.

Le faitage est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Par extension, et pour l'application des alinéas 4.2-[N], **le faitage** est la plus haute œuvre de la construction à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » (les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes).

La **hauteur absolue** est la différence entre le plus haut point de la construction (le faitage ou l'acrotère, à l'exception des « ouvrages unidimensionnels ») et l'altimétrie du sol naturel.

La **hauteur relative** est, sur une emprise publique, une fonction de la distance entre l'alignement concerné et l'alignement opposé.

L'HÉBERGE

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de la mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort ou d'insalubrité, ou encore un danger pour l'environnement. Ces équipements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat pour l'application de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

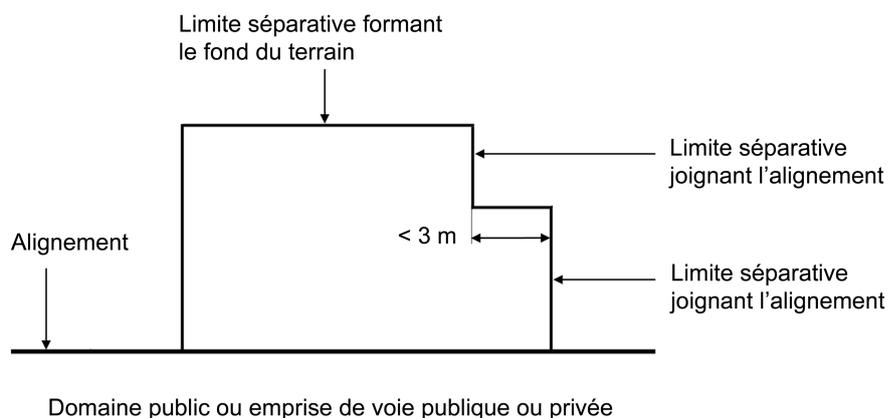
- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable, qui sont celles qui présentent le plus faible risque ;
- Les installations classées soumises au régime de l'enregistrement, qui sont celles qui présentent un risque moyen ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable, qui sont celles qui présentent le plus fort risque.

Le champ des installations classées inclut aussi les carrières au sens des articles 1 et 4 du Code Minier.

LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement (*) est la limite entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- La limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public :



LES NIVEAUX

Lorsque la hauteur maximale d'une construction est exprimée dans le présent règlement sous la forme :

$$\text{Nombre de niveaux} = R + [N] + [C \text{ ou } A] ;$$

Les niveaux comprennent :

- Le rez-de-chaussée (noté **R**),
- Les étages carrés (notés **[N]**),
- Le comble sous pente (noté **C**) ou l'étage en retrait ou en attique (noté **A**).

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux les sous-sols, sous la réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre le niveau du sol extérieur.

LE PIGNON

Le pignon est la façade d'un bâtiment, dont la partie supérieure, triangulaire (la pointe du pignon), reçoit les abouts des versants d'un toit à pentes.

LE RECULEMENT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement ou la limite séparative et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement ou de la limite séparative.

LE RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement ou la limite séparative et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement ou de la limite séparative, et fixé par un reculement. Cet espace ne peut recevoir une construction.

LA SAILLIE

LA saillie est une partie ou un élément de la construction qui sort du plan ou du nu de la façade sur une distance supérieure à 30 centimètres.

LE SECTEUR

Un secteur est un ensemble de terrains, appartenant à la même zone du P.L.U., auquel s'appliquent, outre les dispositions réglementaires valables pour l'ensemble de la zone, des dispositions réglementaires particulières. Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule (« a », « b », « c »...), ajouté au radical (« U », « AU », « A », et « N ») et au suffixe (« A », « H », « I », « S »...) de la zone.

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

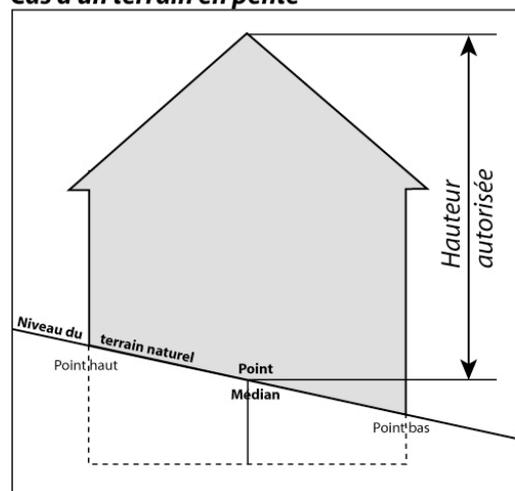
Pour l'application des articles 4-2 :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau médian du sol existant situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension.

Pour l'application des articles 4 (l'alignement) et 5 (les clôtures) :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol existant à l'alignement ou sur la limite séparative.

Cas d'un terrain en pente



LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R.111-22 : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades ; après déduction :

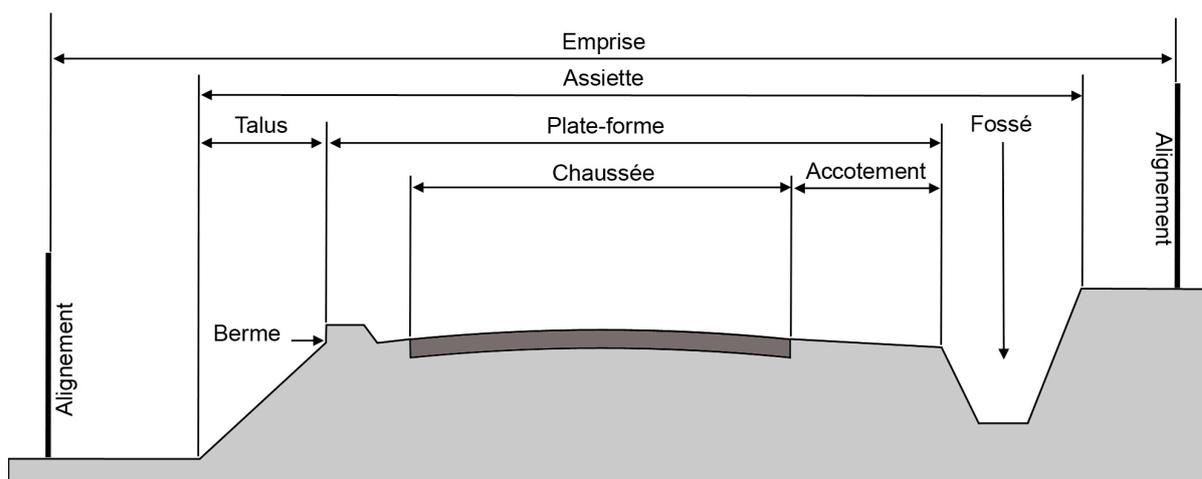
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et aux ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur libre inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non-aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle [...], y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, résultant le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

LE TERRAIN OU L'UNITÉ FONCIÈRE

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière.

LES VOIES

L'article L.111-1 du Code de la Voirie Routière définit le domaine public routier comme « l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements, et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées ».



L'emprise d'une voie est l'aire appartenant à la personne publique ou réservée par la personne publique, comprise entre les alignements, actuels ou projetés, en vis-à-vis.

L'emprise d'une voie comprend l'assiette ; l'assiette est l'aire réellement occupée par la voie.

L'assiette comprend la plate-forme ; la plate-forme est l'aire recevant les divers aménagements nécessaires à l'usage ou à l'ornement de la voie, tels les chaussées, les pistes ou les bandes cyclables, les « haricots directionnels », les accotements, les trottoirs...

La plate-forme comprend la chaussée ; la chaussée est la surface aménagée pour la circulation des véhicules, comprenant une ou plusieurs voies.

Les fossés constituent des dépendances de la route ; les rejets y sont subordonnés à l'accord préalable du gestionnaire du domaine public routier.

Une voie privée ouverte à la circulation des véhicules et desservant 3 lots ou 3 bâtiments au moins est assimilée, pour l'application des articles 9 du présent règlement, à une voie publique.

Un chemin rural ou une sente rurale, appartenant au domaine privé de la commune, ouvert au public, ne constitue toutefois pas une voie publique au sens du présent règlement.