

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

**MODIFICATION
DU
P.L.U.
Nanteuil-lès-Meaux**

APPROBATION

3.3b

Lexique modifié



Yves DURIS – MAUGER
Christophe LUQUET
9 D, Rue Léon Leroyer
– 77334 MEAUX CEDEX –
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
– 77410 CLAYE SOUILLY –



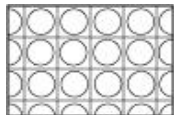
D E U X I E M E P A R T I E

ANNEXES

TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

En effet, en application de l'article L.130.1 CU, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

TITRE VI : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

En application des articles L.123.1.5 8° et R.123.11 d) du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.

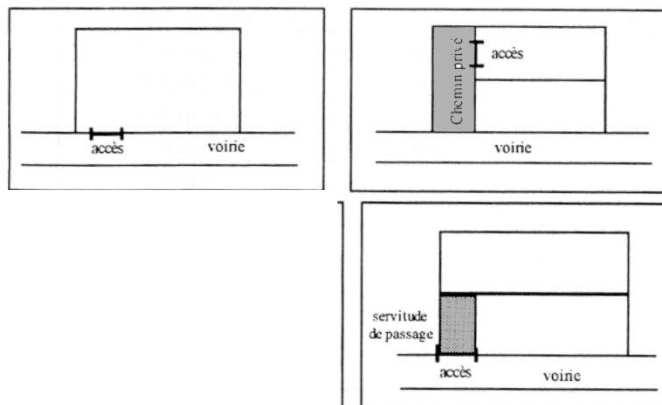


Trame Emplacement réservé

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement. Ce tableau indique leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

TITRE VII : 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.



Annexe : C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Baie : Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol est défini comme suit :

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher 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 de plancher 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. 123-1-5 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.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

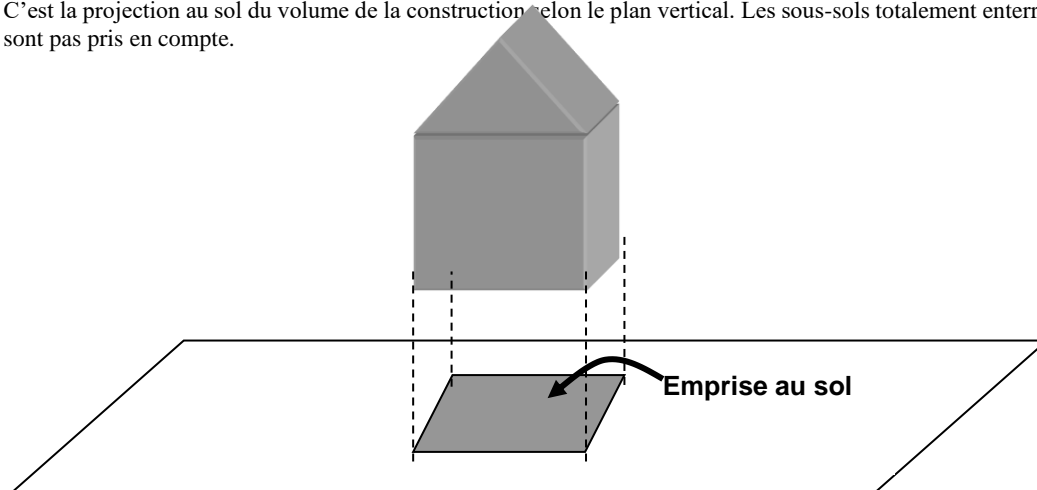
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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 ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond 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 au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Equipement collectif : Etablissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Espaces vert :

Espaces verts de pleine terre, c'est-à-dire sans structure en sous-sol.

Espaces verts sur dalle, avec un minimum de 60 cm d'épaisseur de terre, et qui peuvent ainsi se trouver sur un parking en sous-sol par exemple.

Parking éco végétalisé : permettant l'engazonnement partiel et/ ou permettant l'infiltration d'eau.

Espèces invasives :

Acacia dealbata
 Acacia saligna
 Acer negundo
 Ailanthus altissima
 Ambrosia artemisiifolia
 Aristolochia sempervirens
 Artemisia verlotiorum
 Aster novi-belgii
 Aster squamatus
 Baccharis halimifolia.
 Berteroa incana.
 Bidens connata.
 Bidens frondosa
 Bromus catharticus.
 Buddleja davidii
 Carpobrotus acinaciformis
 Carpobrotus edulis.
 Cenchrus incertus.
 Chenopodium ambrosioides.
 Conyza bonariensis

Conyza canadensis.
 Conyza sumatrensis.
 Cortaderia selloana
 Cotula coronopifolia
 Cyperus eragrostis
 Cytisus multiflorus
 Cytisus striatus.
 Egeria densa.
 Elodea canadensis
 Epilobium ciliatum.
 Helianthus tuberosus.
 Helianthus x laetiflorus.
 Heracleum mantegazzianum
 Impatiens glandulifera
 Impatiens parviflora
 Lagarosiphon major
 Lemna minuta.
 Lemna turionifera
 Lindernia dubia.
 Ludwigia grandiflora.
 Ludwigia peploides

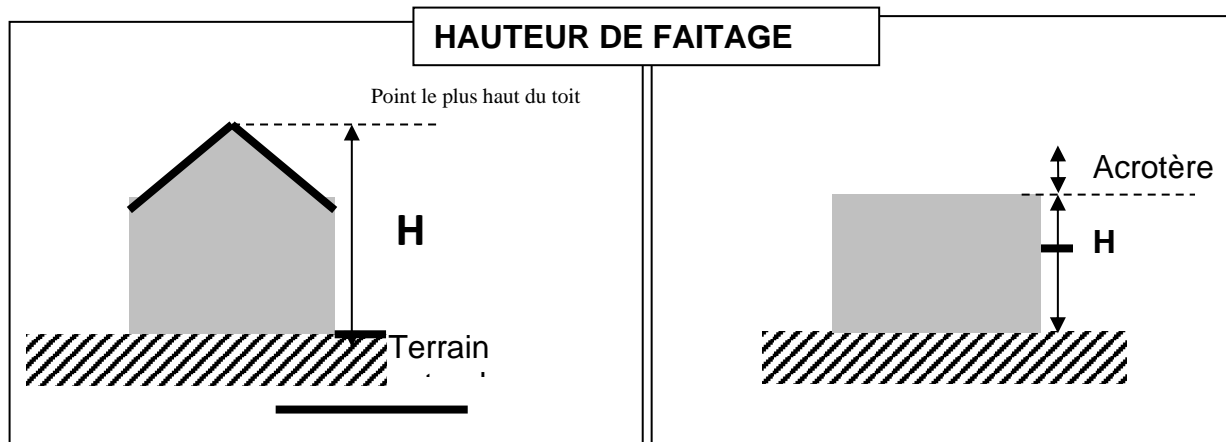
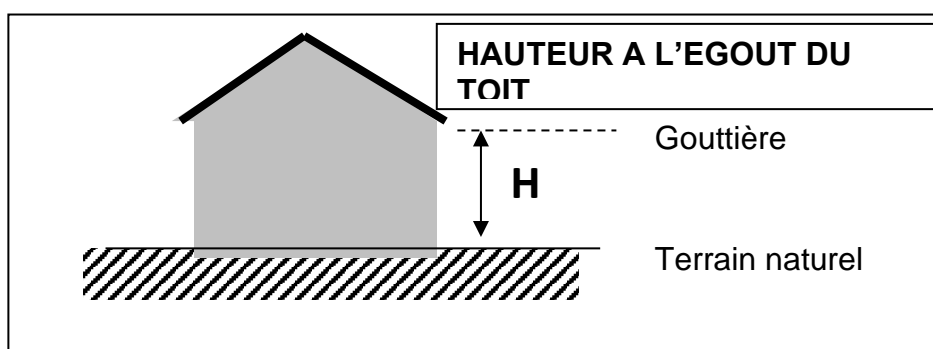
Myriophyllum aquaticum
 Oenothera biennis.
 Oxalis pes-caprae.
 Paspalum dilatatum.
 Paspalum distichum.
 Pittosporum tobira
 Reynoutria japonica
 Reynoutria sachalinensis
 Reynoutria x bohemica
 Rhododendron ponticum.
 Robinia pseudo-acacia.
 Rumex cristatus
 Rumex cuneifolius
 Senecio inaequidens
 Solidago canadensis.
 Solidago gigantea.
 Spartina anglica
 Sporobolus indicus
 Symphytum asperum
 Xanthium strumarium

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

Hauteur de construction (art.10) :

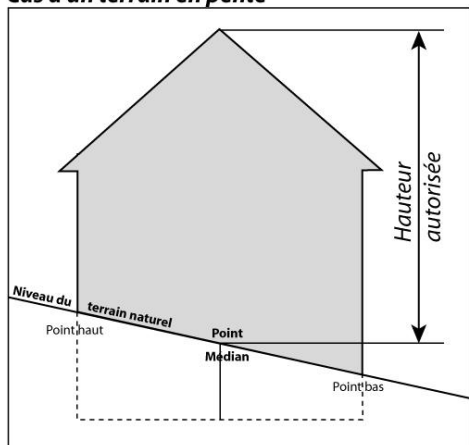
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



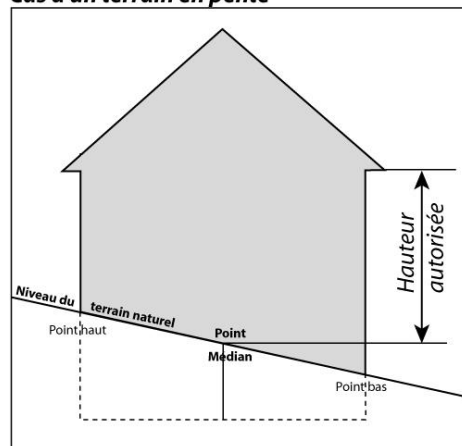
Cas d'une hauteur maximale au faitage

Cas d'une hauteur maximale à l'égout du toit

Cas d'un terrain en pente



Cas d'un terrain en pente



Limite séparative : Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté : Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon : Mur extérieur réunissant les murs de façades.

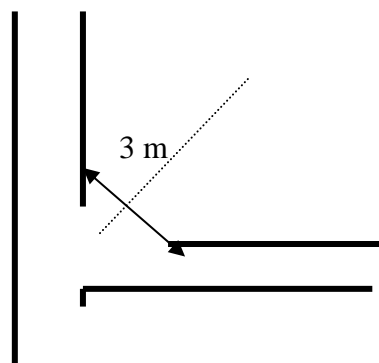
Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé : Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

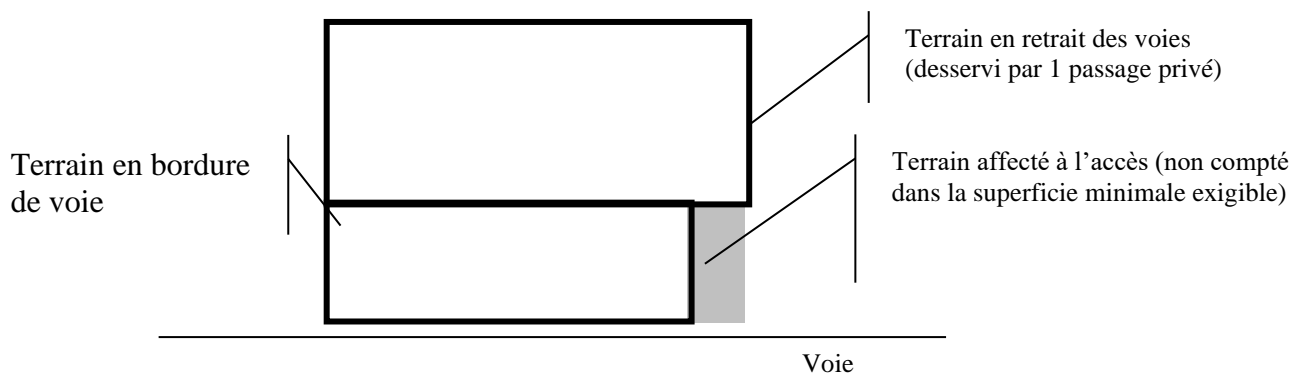


Pan de toiture : Surface plane de toiture

Plan de masse : Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Surface de Plancher : Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

Terrain situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie de déplacements doux :

Voie destinés aux déplacements non motorisés (vélos, piétons y compris à mobilité réduite, rollers, etc...)

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.