

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *De MARCILLY*

2ÈME MODIFICATION SIMPLIFIÉE **MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 16 juin 2025

LE MAIRE
Dominique DUCHESNE

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



ANNEXE I - DEFINITIONS

Avertissement

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques.

En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

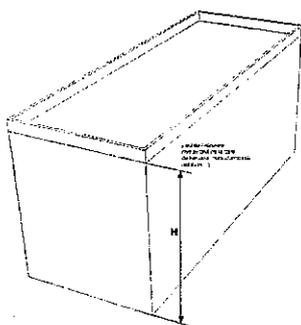
Abris de jardin

Les abris de jardins sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m² et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

Accès

L'accès correspond au seuil assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère (cf. également Hauteur)



Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur de façade autorisée.

Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain et le domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies (ou une même voie présente sur plusieurs façades du terrain), la limite entre le terrain et la voie d'adressage tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement. Les alignements sur les autres voies seront considérés comme des limites séparatives, les marges de retrait à appliquer seront donc relatives à celles des limites séparatives.

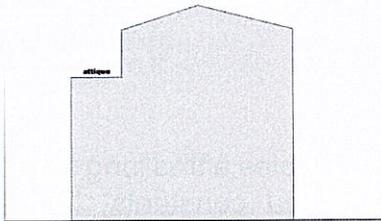
Aménagements du bâti (soumis à déclaration préalable)

Il s'agit des travaux sur un bâti existant nécessitant une autorisation d'urbanisme, tels que la création d'ouvertures.

Annexe

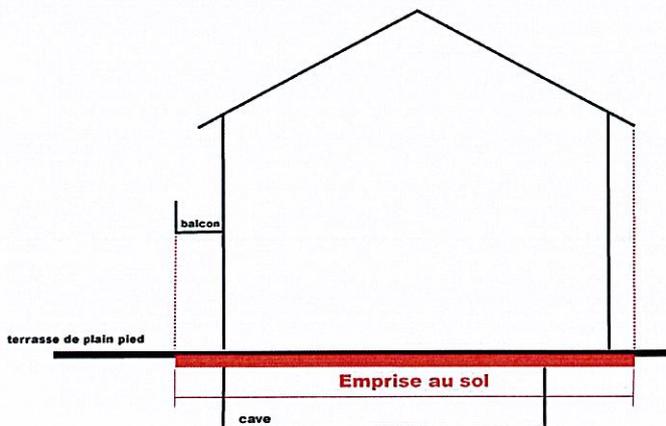
Il s'agit, sur une même unité foncière, d'une construction dissociée ou non de la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin, local vélo, piscine, etc.).

Attique



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan de la façade, et en général de façon plus légère.

Coefficient d'emprise au sol



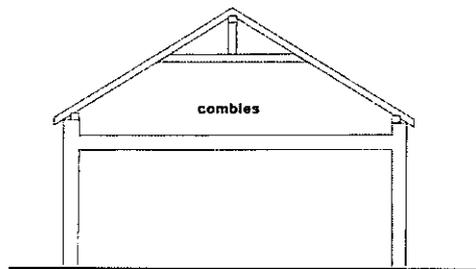
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre des constructions (y compris les annexes) et la surface du terrain, tous débords et surplombs inclus.

Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

Clôture

Désigne tout type de construction (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

Comble



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit son affectation (édifié de manière temporaire ou non)

Dispositif de production d'énergie renouvelable

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, ...

Espaces végétalisés de pleine terre

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante ou verticalement, par une surélévation de la construction existante.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments publics et leurs dépendances, ...

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades hors saillies.

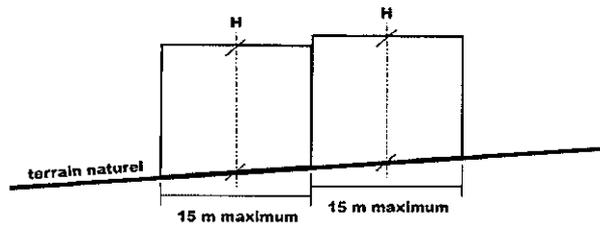
Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.

Hauteur

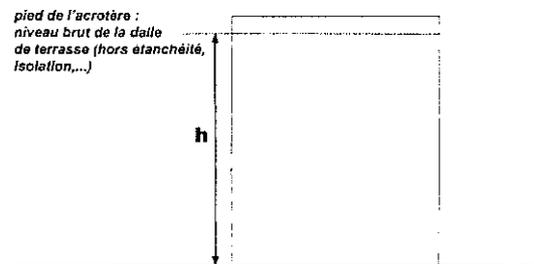
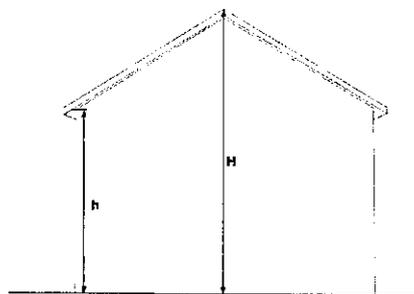
La hauteur maximale se mesure :

- Pour les constructions à l'alignement, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions en recul, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Par ailleurs, pour les terrains en pente, le linéaire de façade est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.



La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H)
Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Une hauteur maximale de façade (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère des terrasses.



Installations classées pour la protection de l'environnement

Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en

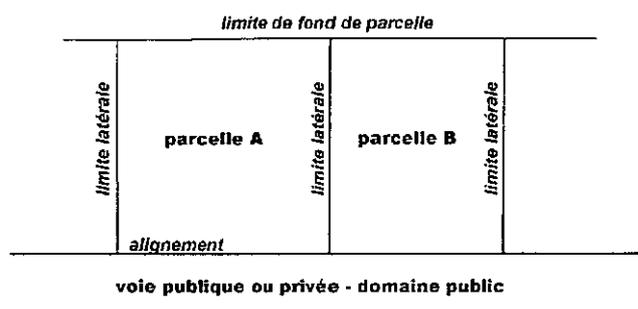
service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

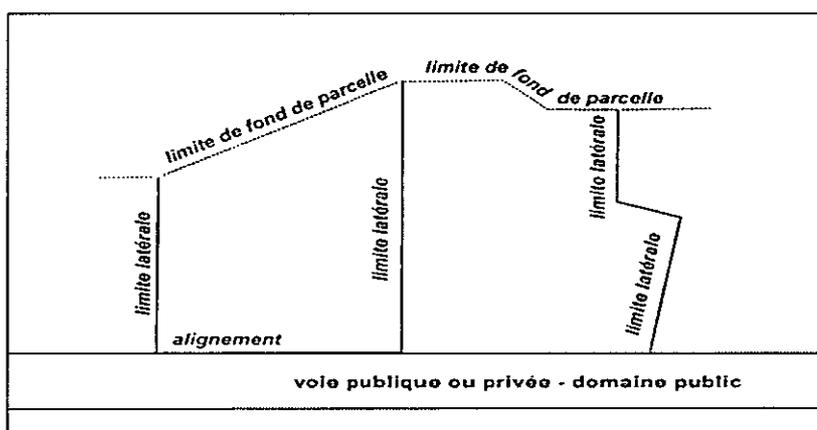
Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'un terrain, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de limites séparatives :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent l'alignement,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement.



En se référant à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à l'alignement constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à l'alignement, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



NGF

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

Niveau

Un niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

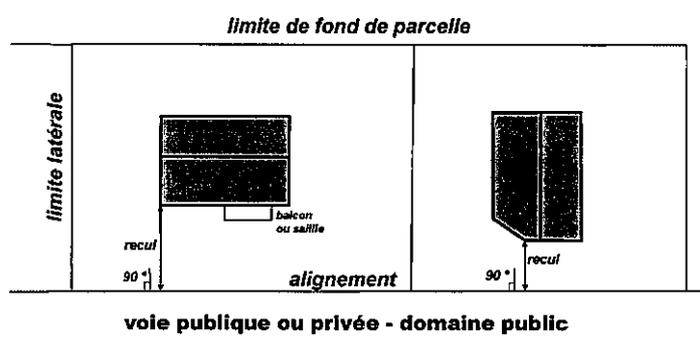
Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

Pente de toiture

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

Recul (par rapport à l'alignement)



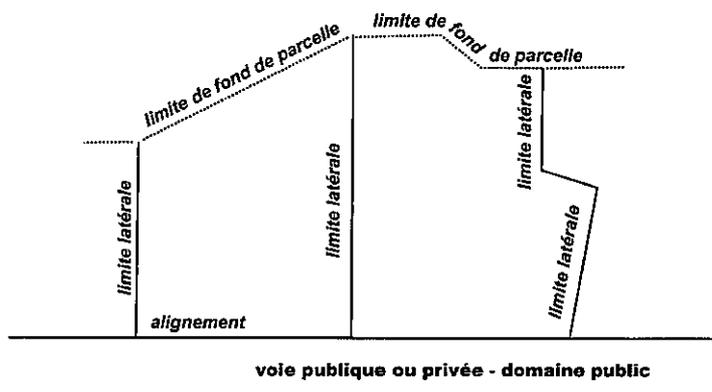
Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction.

Réhabilitation

Correspond à une remise en état profond d'une construction ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction.

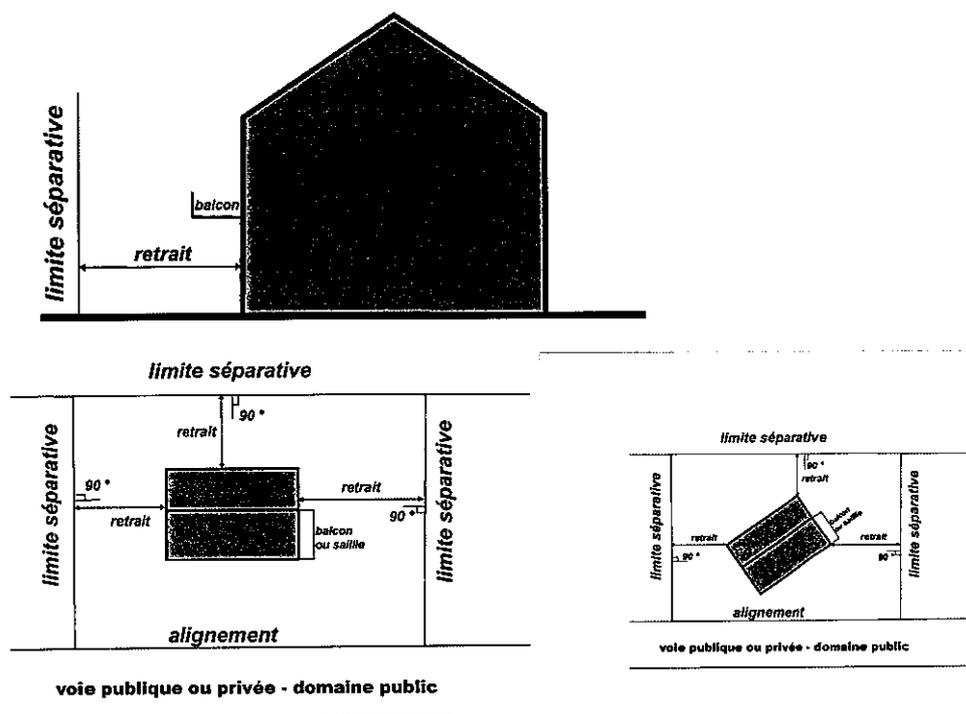
Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative relativement au plan des façades (hors saillies).



Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.



Sol naturel

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Surélévation

Le terme « surélévation » d'une construction signifie toute augmentation de la hauteur de la construction.

Surface de plancher

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de construction (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher de la construction 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 :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 à plusieurs logements ;
- 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.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.