

Commune de BOIS LE ROI

DEFINITIONS

Définitions des termes du règlement

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et places du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

ANNEXE

Construction attenante ou non à l'ouvrage principal mais architecturalement distincte, de faible dimensions, accessoire à l'habitation ou à l'activité mais non destinée à son exercice direct. Son emprise est définie dans les articles 6, 7 et 9 des zones.

CLOTURE

Associée au végétal, la clôture constitue un élément structurant du paysage de la commune et participe à la qualité du cadre de vie tout en assurant la sécurité et l'intimité.

Les clôtures, barreaudées à claire-voie, peintes d'une couleur foncée variant entre le gris foncé et le vert foncé s'intègrent parfaitement dans l'environnement paysager, et favorisent l'harmonisation entre les végétaux et les façades.

Grâce aux clôtures barreaudées à claire-voie, les marges de reculement participent à l'aspect visuel des rues et donnent l'impression que celles-ci sont plus larges.

Des murs à pierre vue contribuent aussi sous une autre forme au paysage des rues les plus larges, d'autant plus si des arbres du terrain qu'ils délimitent se déploient au-dessus d'eux sur une grande partie de leur longueur.

Le terme « clôture » englobe tous les éléments qui la constitue et notamment les portails et les portillons.

CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF

Constructions à caractère public ou privé destinées aux activités de services dans le domaine de l'éducation, de l'éducation physiques et sportives, de la culture, du tourisme, de l'intégration et de la vie sociale. De manière générale les activités de santé et de sécurité. Pour l'ensemble des activités ainsi définies, les constructions destinées à leur exercice, leur promotion et leur développement.

CONSTRUCTION LEGERE

Construction ne comportant pas de fondations ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables (ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL).

CONSTRUCTION NOUVELLE

Construction sur un terrain ou une partie de terrain ne comportant au préalable aucune construction. Les règles s'y appliquant peuvent être spécifiques lorsqu'il s'agit de constructions légères, de garages, d'abris de voiture et d'annexes.

EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE L.123.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à :

- interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension(*) limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE L.123.17 DU CODE DE L'URBANISME

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface du niveau de rez-de-chaussée et des éventuelles annexes mesurés hors œuvre (à l'extérieur des murs).

ESPACES BOISES CLASSES

Extrait de l'article L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME

« Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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 à l'article 157 du Code Forestier. »

... « 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 des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement(*).

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables.
- Dans les autres communes, au nom de l'État.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments auxquels s'ajoutent les aires de stationnement et les terrasses de plain-pied. Les prescriptions les concernant ont pour but de contribuer au maintien de la biodiversité par la préservation et le développement de trames vertes.

EXTENSION

Adjonction à une construction existante ou surélévation de cette construction. L'extension d'une construction existante située hors bande de constructibilité est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante, mesurée à la date d'approbation du PLU le 9 février 2005 et réalisée suivant l'annexe I.

JOUR DE SOUFFRANCE

Constitue un jour de souffrance toute ouverture dans une façade ou une toiture dont la plus grande dimension n'excède pas 40 cm et dont la hauteur de l'allège au-dessus d'un plancher est supérieure à 2,60 m pour le niveau rez-de-chaussée et à 1,90 m pour les niveaux supérieurs. Toute ouverture ne présentant pas cumulativement ces deux caractéristiques constitue une baie au sens du présent règlement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement (*) d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

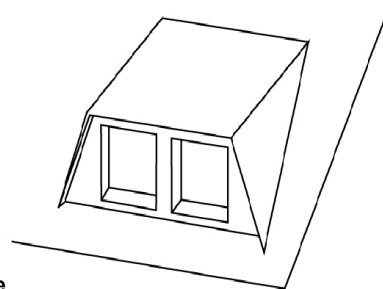
LUCARNES

Les lucarnes suivantes sont interdites (chiens assis avec inversion de pente ou lucarnes hollandaises) :

chien-assis



lucarne hollandaise



MARGE D'ISOLEMENT

Distance des constructions par rapport aux limites séparatives, définie selon le type de construction et le type de zone.

MARGE DE RECULEMENT

Distance des constructions par rapport à l'alignement.

SOL NATUREL

Sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement. Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, déduites éventuellement des éléments suivants :

- les embrasures des portes et fenêtres,
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs,
- les aires de stationnement,
- les caves et celliers en habitat collectif,
- les combles non aménageables,
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif,
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

VERANDA

Une véranda est une pièce à vivre très ajourée, au toit vitré, prolongeant la maison existante.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Une voie privée peut être ouverte au public et à la circulation automobile.

Une cour commune ne peut pas être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.