

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

Règlement

3-4 Lexique local

<p>PLUi Approuvé</p>	<p>Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et SCoT approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022</p> <p>La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine</p> 
---------------------------------	---

Annexe : Local secondaire de dimensions inférieures au bâtiment principal dont l'usage complète les fonctions du bâtiment principal auquel il est lié. Il n'est pas contigu à ce dernier, mais doit toutefois être implanté selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Construction existante : Une construction est existante au sens du présent code lorsque la majorité des fondations, façades, toitures et planchers qui la constituent, remplissent leurs fonctions de clos et couvert au moment de l'approbation du document d'urbanisme.

Emprise au sol : L'emprise au sol au sens du livre 1er du code de l'urbanisme est définie selon les termes prévus à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension : Une extension est une surélévation ou une construction horizontale contiguë à la construction principale existante avec laquelle elle doit présenter un lien fonctionnel. Ses dimensions doivent rester significativement inférieures à celles de la construction principale existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois verticales extérieures. Elles intègrent les baies, l'isolation extérieure et les éléments de modénature secondaire.

Gabarit : Le gabarit d'une construction est le volume minimal ou maximal dans lequel doit s'inscrire une construction en application des règles de hauteur et d'implantation au sol prévues dans chaque secteur. Il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction

Hauteur : La hauteur d'une construction constitue la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction. Le point le plus bas de la façade s'appréciera au niveau de sa jonction avec le sol naturel avant travaux et le point le plus haut au niveau le plus haut du faîtage de la construction, ou du sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Cette définition pourra être précisée localement pour tenir compte des inclinaisons de terrain, et des différences entre la hauteur des différentes façades et la hauteur totale du bâtiment.

Limite d'alignement : Les limites d'alignement sont constituées des limites de terrain situées en bordure des voies ou emprises publiques.

Limite séparative : Les limites séparatives sont situées à l'emplacement des limites parcellaires entre plusieurs terrains, en sont exclues les limites d'alignement sur les voies et emprises publiques. Elles peuvent être distinguées en deux types, les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Opération de logements collectifs : les opérations de logements collectifs sont définies comme toute opération prévoyant un ou plusieurs bâtiments dans lesquels sont superposés, même partiellement, plu de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Voie ouverte au public et emprises publiques Sont constitutives de voies ou emprises publiques toutes les voiries et espaces relevant de la domanialité publique et de la domanialité privée ouvertes à l'usage du public.

Voies privées : Les voies privées sont les voies ouvertes à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle font juridiquement partie.

Contiguë : Des constructions sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions uniquement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, ou un angle ne constituent pas des constructions contiguës.

Lexique « commerce »

Les termes qui vont être utilisés dans le texte suivant méritent d'être précisés, sachant qu'il s'agit de définition courante, non cadrée juridiquement –sauf indication contraire–

Grande et Moyenne Surface (GMS) : magasins principalement dédiés à l'alimentation (50 % minimum de la surface de vente) dont la surface de vente est supérieure à 400 m². Comprennent les Hyper-marchés et les supermarchés :

- **Hyper-marchés** : plus de 2 500 m² de surface de vente au détail en libre-service et plus du tiers du chiffre d'affaires en alimentaire –
- **Supermarchés** : entre 400 et 2 500 m² de surface de vente au détail en libre-service et plus des 2/3 du CA en alimentaire –

Supérette : entre 120 et 400 m² dont l'assortiment est à dominante alimentaire

Grande (et Moyenne) Surface Spécialisée (GSS) : assortiment de produits dédié à un seul type ou groupe de marchandise, non alimentaire, en libre-service. La moyenne surface spécialisée varie entre 300 et 700 m², la GSS au-delà.

Ensemble commercial (article L752-3 Code du Commerce) : « Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- 3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de [l'article L. 233-16](#) ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun. »

Et à l'exception des ZAC créées dans un centre urbain, en vertu de [l'article L. 311-1](#) du code de l'urbanisme

Commerce traditionnel : pas de notion de surface, mais communément de petite taille (avec une Surface de Vente inférieure aux seuils évoqués pour les GMS, voire les supérettes)

Surface de Vente (SV) : espaces prévues pour que les clients évoluent, les vendeurs exercent leur travail et que le paiement se fasse. Exclue les espaces non réservés à la clientèle : stockage, approvisionnement, locaux administratifs et techniques, parking...

Commerce de base : produits d'usage quotidien, nécessitant des achats fréquents, en petit nombre : boulangerie, alimentation (épicerie, boucherie-charcuterie, primeurs, supérette et magasin polyvalent), tabac-presse, bar-café

Commerce ou produit occasionnel : d'usage récurrent, hebdomadaire à mensuel environ, pour des produits ou services assez courant type pharmacie et métiers de la santé, esthétique et soins de la personne (coiffeur,

esthéticienne, relaxation...), restaurant, banque, laverie, librairie-papeterie-bricoles, outillage et petit matériel, garage, ...

Commerce ou produit anormal (qui s'écarte du fait habituel). Par extension, dans le commerce se dit d'un produit dont la faible fréquence d'achat implique une démarche d'achat spécifique. Le plus souvent des produits non alimentaires, et concernant l'équipement de la personne, de la maison, de la santé-loisirs-culture-détente et services