

# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT 2019



Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupuy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomiers  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Forbeauzard  
Gagnac-sur-Garonne  
Gratentour  
Lauagnac  
Lespignan  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzi  
Mons  
Montrabé  
Pibrac  
Pin-Balma  
Quint-Fonsegrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saint-Orens-de-Gameville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Villeneuve-Tolosane

## PLUi-H arrêté par délibération du Conseil de la Métropole du 03/10/2017

3 - Pièces réglementaires

3B - Annexes au règlement écrit

**Annexe 1 : Lexique**



# **Lexique du Règlement écrit**

*hors définition des outils du PLUi-H objet de la Partie 2, Titre 2 :*

*« les règles graphiques communes à l'ensemble des zones »*

*Établi en complément du lexique national*

*Tous les schémas ont une valeur illustrative*



## SOMMAIRE

<b>A</b>	<b>7</b>
ACCES	7
ACROTERE	7
ALBÉDO	7
ALIGNEMENT DU BATI	8
ANNEXE	8
ATTIQUE (NOM MASCULIN)	8
AUTO-CONSOMMATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE OU DE RECUPERATION	8
<b>B</b>	<b>8</b>
BAIE	8
BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE	8
BÂTIMENT	8
<b>C</b>	<b>8</b>
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)	8
CONCEPTION BIOCLIMATIQUE	8
CONSTRUCTION	10
CONTINUITÉ DU BATI	10
<b>D</b>	<b>10</b>
DISPOSITIFS D'ÉMISSION / RÉCEPTION NUMÉRIQUE	10
<b>E</b>	<b>10</b>
ÉLÉMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS	10
ÉMISSIVITÉ	10
EMPRISES	11
EMPRISE AU SOL	11
EMPRISES PUBLIQUES HORS VOIRIES	11
ÉNERGIE	11
ÉNERGIE RENOUVELABLE ET DE RECUPERATION (ENRr)	11
ÉNERGIE FOSSILE	11
ÉNERGIE GRISE	12
ESPACES	12
ESPACES ACCOMPAGNANT LE BÂTI	12
ESPACES DE PLEINE TERRE	12
ESPACES COMMUNS	12
ETABLISSEMENTS SENSIBLES	12
EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE	12
<b>H</b>	<b>12</b>
HABITAT SEMI-COLLECTIF	12
HAUTEUR	13
1-HAUTEUR de façade et	13
Hauteur hors tout	13
2- Hauteur et nombre de « niveaux ou d'étages » pour les constructions à usage d'habitat :	14
3-HAUTEUR SUR VOIE	14
4- HAUTEUR NGF	15
5- HAUTEUR SUR LIMITE DE BATIMENT	15
HEBERGEMENT	15
<b>L</b>	<b>15</b>
LIMITE	15
LIMITE DE REcul	15
LIMITE SEPARATIVE	15
LOGEMENT	16
1-LOGEMENT EN ACCESSION A PRIX MAÎTRISE	16
2-LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE	16
3-LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	16
<b>M</b>	<b>17</b>

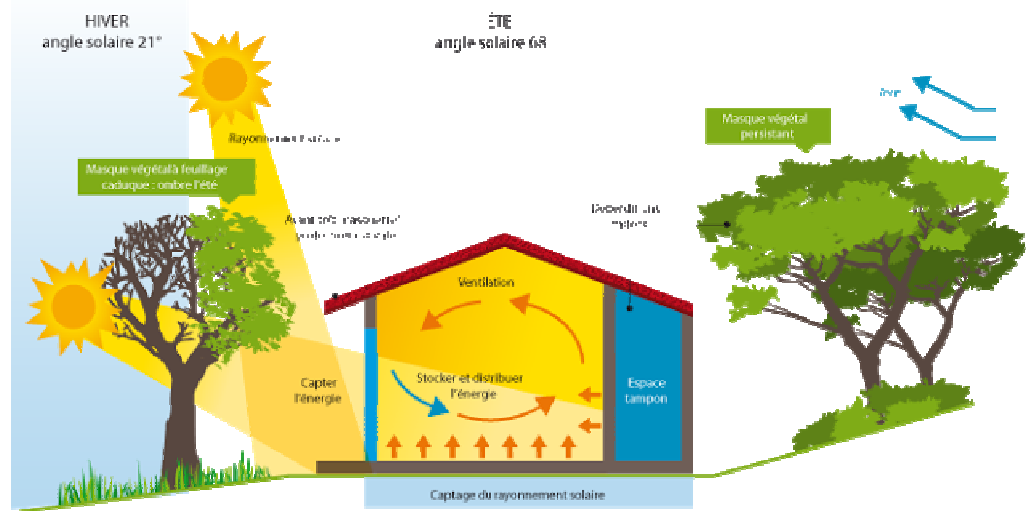
MAISON INDIVIDUELLE.....	17
MODENATURE .....	17
<b>O .....</b>	<b>17</b>
OPERATION.....	17
OPÉRATION.....	17
OPÉRATION D'ENSEMBLE .....	17
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT .....	17
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	17
ORIEL.....	17
OUVRAGE EN TOITURE .....	17
<b>P .....</b>	<b>18</b>
PANORAMA .....	18
PAYSAGE.....	18
PERSPECTIVE.....	18
PIGNON .....	18
<b>R .....</b>	<b>18</b>
REZ-DE-CHAUSSÉE.....	18
<b>S .....</b>	<b>19</b>
SAILLIE HORIZONTALE OU VERTICALE.....	19
STATIONNEMENT.....	19
1-STATIONNEMENT MUTUALISATION .....	19
2- STATIONNEMENT FOISONNEMENT.....	19
SURFACES.....	19
SURFACE DE PLANCHER.....	19
SURFACE DE VENTE.....	19
<b>T.....</b>	<b>20</b>
TERRAIN .....	20
TERRAIN .....	20
TERRAIN AVANT TRAVAUX .....	20
TOITURE.....	20
TOITURE.....	20
TRANSPORTS .....	20
TRANSPORTS EN COMMUN STRUCTURANTS .....	20
TRANSPORTS EN COMMUN EN SITE PROPRE (TCSP) .....	20
<b>U .....</b>	<b>21</b>
UNITÉ FONCIÈRE.....	21
<b>V .....</b>	<b>21</b>
VOIES.....	21



<b>ALIGNEMENT DU BATI</b>	Une construction est implantée à l'alignement dès lors que tout ou partie de sa façade est implantée sur la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique. L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment.
<b>ANNEXE</b>	constructions indépendantes ne dépassant pas 2,50m de haut au faitage et d'une superficie, ou surface de plancher strictement inférieure à 9m <sup>2</sup>
<b>ATTIQUE (nom masculin)</b>	Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.
<b>AUTO-CONSUMMATION D'ÉNERGIE RENOUELEBLE OU DE RECUPERATION</b>	Produire soi même l'énergie que l'on consomme. Elle peut être totale, avec stockage du surplus produit non consommé ou avec vente sur le réseau du surplus non consommé.
<b>B</b>	
<b>BAIE</b>	Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (la porte et le portail), pour éclairer, pour aérer, (la fenêtre et le jour).
<b>BANDE de constructibilité principale</b>	Bande de profondeur variable, compté à partir de la limite des voies ou emprises, existantes ou projetées, ou toute mention citée au règlement écrit et/ou graphique : limite de recul, implantation graphique, réservation d'espace publique...
<b>BÂTIMENT</b>	Volume construit , avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc... y compris les parties en sous-sols .
<b>C</b>	
<b>COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)</b>	Rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction
<b>CONCEPTION BIOCLIMATIQUE</b>	<p>On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.</p> <p>Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.</p>



Afin d’optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention tout particulière sera portée à l’orientation du bâtiment (afin d’exploiter l’énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).



La conception bioclimatique s’articule autour des 4 axes suivants :

**1. Capturer / se protéger de la chaleur**

Dans l’hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au Sud Est et se couche au Sud-Ouest, restant très bas (22° au solstice d’hiver). Seule la façade Sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d’hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est convertie en chaleur (effet de serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

En été, le soleil se lève au Nord Est et se couche au Sud-Ouest, montant très haut (78° au solstice d’été). Cette fois-ci, ce sont la toiture, les façades Est (le matin) et Ouest (le soir) qui sont le plus irradiées. Quant à la façade Sud, elle reste fortement irradiée mais l’angle d’incidence des rayons lumineux est élevé. Il convient donc de protéger les surfaces vitrées orientées Sud via des protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été. Sur les façades Est et Ouest, les protections solaires horizontales sont d’une efficacité limitée car les rayons solaires ont une incidence moins élevée. Il conviendra d’installer des protections solaires verticales, d’augmenter l’opacité des vitrages (volets, vitrage opaque) ou encore de mettre en place une végétation caduque.

**2. Transformer, diffuser la chaleur**

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée. Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir en équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation..

**3. Conserver la chaleur ou la fraîcheur**

En hiver, une fois captée et transformée, l’énergie solaire doit être conservée à l’intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.

En été, c’est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

	<p><b><u>4. Favoriser l'éclairage naturel</u></b></p> <p>L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant la consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.</p>
<b>CONSTRUCTION</b>	Englobe non seulement les bâtiments, mais tout type d'ouvrage "construit": (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 m du sol naturel, les annexes couvertes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc) y compris les parties en sous-sols.
<b>CONTINUITÉ DU BÂTI</b>	<p>En terme réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ la continuité du bâti s'entend en premier lieu comme la faculté d'implanter les constructions sur les 2 limites séparatives latérales</li> <li>→ elle s'entend aussi comme la faculté d'implanter les construction d'une limite latérale à l'autre. Afin d'éviter des « effets de barre » engendrés par des linéaires de façades trop importants, conserver des perspectives visuelles...etc les dispositions réglementaires du PLUi-H prévoient les cas dans lesquels une discontinuité du bâti est admise ou imposée</li> </ul>
<b>D</b>	
<b>DISPOSITIFS D'ÉMISSION / RÉCEPTION NUMÉRIQUE</b>	antennes ou coupôles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile... ainsi que leurs armoires techniques.
<b>E</b>	
<b>ÉLÉMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS</b>	Ils comprennent : les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...
<b>ÉMISSIVITÉ</b>	<p>L'émissivité correspond à la capacité d'un matériau à émettre de l'énergie par rayonnement (radiation).</p> <p>L'émissivité d'un matériau dépend de sa nature, de son état de surface et de sa température. Elle correspond au rapport d'énergie qu'un corps rayonne par rapport à celle qu'un corps noir rayonnerait à la même température.</p> <p>Dans le cas du corps noir, il absorbe et renvoie la totalité de l'énergie, ce qui correspond à une émissivité égale à 1. Tous les autres corps possèdent une émissivité inférieure à 1. Le coefficient d'émissivité varie en fonction de la longueur d'onde du signal émis.</p> <p>Les matériaux que l'on trouve à l'intérieur d'un bâtiment émettent typiquement des radiations sous forme de rayons infrarouges de très grande longueur d'onde. Des abaques ont été réalisés permettant de lister l'émissivité de l'ensemble des matériaux. La connaissance de cette grandeur est fondamentale pour une bonne mesure en thermographie infrarouge.</p>

<b>EMPRISES</b>	
<b>EMPRISE AU SOL</b>	<p>Projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus avec une liste de constructions ou d'éléments constructifs exclus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les sous-sols</li> <li>→ les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie.</li> </ul> <p>Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ les ouvrages végétalisés dont la hauteur, au dessus du terrain naturel, ne dépasse pas 1.50 m et dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm, a usage de stationnement des véhicules ou de locaux techniques ou de stockage</li> <li>→ les emplacements couverts réservés aux deux-roues,</li> <li>→ les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60 cm du terrain naturel et de plain-pied avec le RDC</li> <li>→ les saillies, non constitutives de surface de plancher,</li> <li>→ les pergolas,</li> <li>→ les piscines, couvertes ou non, construites au niveau du sol c'est à dire ne dépassant pas 60 cm du terrain naturel couvertes ou non</li> <li>→ Les constructions indépendantes ne dépassant pas 2,50m de haut au faitage et d'une superficie, ou surface de plancher strictement inférieure à 9m<sup>2</sup></li> <li>→ les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements,</li> <li>→ les éléments techniques des constructions</li> <li>→ les éléments permettant l'amélioration de la performance énergétique dans le cas de constructions existantes, dans limite de 30cm</li> </ul>
<b>EMPRISES PUBLIQUES HORS VOIRIES</b>	<p>Ils s'agit des emprises non constitutives d'une voirie publique ou ouverte à la circulation publique définie ci avant à savoir : les parcs et jardins publics même ouverts au public, voies ferrées, voies navigables, les aéroports, les places publiques quand elles ne sont pas considérées comme étant l'accessoire d'une voirie, les cheminements piétons-cycles...etc indépendants d'une voirie, etc....</p>
<b>ÉNERGIE</b>	
<b>ÉNERGIE RENOUVELABLE ET DE RECUPERATION (ENRr)</b>	<p>Ce sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse. On englobe aussi dans les énergies renouvelables les flux de déchets organiques de l'activité économique qui peuvent donner lieu à une valorisation énergétique : déchets de l'agriculture et de l'exploitation forestière, part fermentescible des déchets industriels et des ordures ménagères. Enfin, la commission européenne a introduit l'énergie aérothermique dans la comptabilité des bilans énergies renouvelables des états membres. Les énergies de récupération comprennent toutes les sources de chaleur perdue qui peuvent être valorisées (eaux usées, air vicié, incinération des ordures ménagères, eaux de refroidissement industrielles...)</p>
<b>ÉNERGIE FOSSILE</b>	<p>On appelle « énergie fossile » l'énergie produite par la combustion du charbon, du pétrole ou du gaz naturel. Ces combustibles, riches en carbone et hydrogène, sont issus de la transformation de matières organiques enfouies dans le sol pendant des millions d'années (d'où le terme "fossiles").</p>

<p><b>ÉNERGIE GRISE</b></p>	<p>Toutes les étapes de vie d'un produit de construction sont énergivores : l'extraction des matières premières, les étapes de transformation, les conditionnements, la mise en œuvre, le recyclage, la destruction et tous les transports utilisés. En additionnant l'énergie primaire consommée à chacune de ces étapes, on obtient l'énergie grise. L'énergie grise d'un bâtiment correspond donc à la somme des énergies grises des produits qui le composent.</p>
<p><b>ESPACES</b></p>	
<p><b>ESPACES ACCOMPAGNANT LE BÂTI</b></p>	<p>Partie(s) de l'unité foncière libre(s) de toute construction en surface à l'exclusion des constructions ne constituant pas de l'emprise au sol telle que définie par le règlement ; Ils comprennent d'une part les espaces de pleine terre et d'autre part les autres espaces affectés aux circulations motorisées, et tout usage liés à la construction ne constituant pas de l'emprise au sol.</p>
<p><b>ESPACES DE PLEINE TERRE</b></p>	<p>Espaces de terre meuble engazonnés et plantés, libres de toute construction en surface comme en sous-sol. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons, parvis, etc ... s'ils sont traités de manière perméable. Ils ne comprennent pas les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines , etc ...</p> <p>NB : Les espaces de pleine terre des documents graphiques de détails du règlement permettent certains modes d'occupation du sol définis par le règlement.</p>
<p><b>ESPACES COMMUNS</b></p>	<p>Espaces communs non construits ne comprenant pas les circulations motorisées, les stationnements</p>
<p><b>ETABLISSEMENTS SENSIBLES</b></p>	<p>Sont considérés comme « établissements sensibles » toutes constructions d'enseignement de soin et de santé accueillant de façon permanente ou provisoire un public plus vulnérable (enfants, personnes âgées ou handicapées). Les populations difficilement déplaçables sont intégrées dans la définition de l'établissement sensible (prison, centre de rétention...)</p>
<p><b>EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</b></p>	<p>L'extension d'une construction existante s'entend comme un agrandissement, en continuité de ladite construction, au sol, et/ou en hauteur (on parle alors de surélévation) sans que la surface de plancher nouvellement créée ne dépasse 50 % de la surface de plancher existante.</p> <p>Au delà de ce seuil, le projet de construction est considéré comme une construction nouvelle pour l'application des règles du PLUi-H.</p>
<p><b>H</b></p>	
<p><b>HABITAT SEMI-COLLECTIF</b></p>	<p>l'habitat intermédiaire doit recouper 3 critères essentiels et cumulatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ accès individuels</li> <li>→ espaces extérieurs privatifs</li> <li>→ R+3 max</li> </ul> <p><b>Précision terminologique</b></p> <p>L'habitat semi-collectif peut souvent être appelé «habitat intermédiaire ». Il est préconisé d'utiliser la terminologie d'habitat semi-collectif, pour limiter la confusion avec la typologie « logement intermédiaire » du logement social.</p>

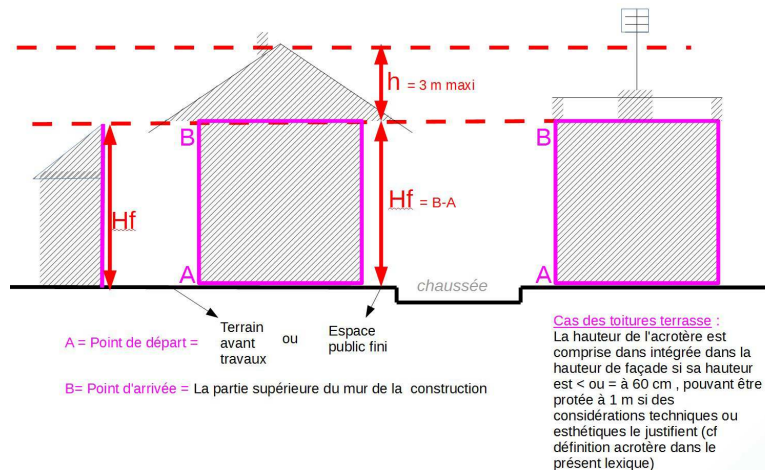
**HAUTEUR**

**1-HAUTEUR de façade et Hauteur hors tout**

La hauteur de façade (Hf) d'un bâtiment est la différence d'altitude, en tout point du bâtiment, entre :

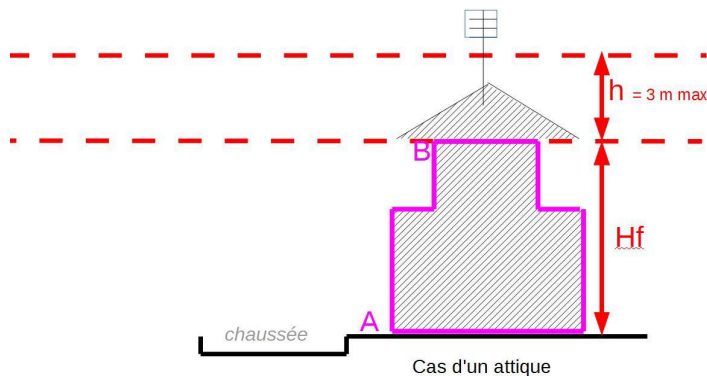
- d'une part le niveau fini de l'espace public existant ou projeté, ou à défaut le terrain avant travaux (point A)
- et d'autre part le point haut du bâtiment (point B) tel que défini ci-après :

le point haut du bâtiment est constitué par la limite supérieure des parois verticales (murs) de la construction, cette limite excluant les éléments de hauteurs variables (sablères, acrotères, isolation... tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement) et les pignons, ces éléments étant inclus dans la hauteur « h » ci après définie.

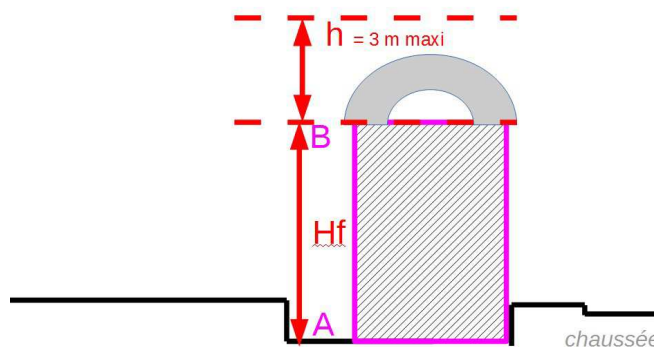


Acrotère pouvant être portée à 1m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient

H = 3



H = 3



Si le projet entraîne un décaissement du terrain naturel, alors la mesure de la hauteur s'effectue par rapport au niveau du sol après achèvement des travaux

**En cas de terrains en pente**, la hauteur définie par le règlement pourra être majorée de la différence altimétrique au niveau du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le plus haut au niveau de l'implantation du futur bâtiment et dans la limite de 1 m.

**La hauteur hors tout :**  
 Elle correspond  
 → à la hauteur de façade (Hf)  
 → à la hauteur complémentaire autorisée (h)  
 En effet, au dessus de la hauteur de façade est admise une hauteur « h » dans laquelle devront s'inscrire tous les types de toiture  
 → h = hauteur de l'aplomb du nu de la façade jusqu'au point le plus élevé du toit (notion de hauteur hors tout) et limitée à 3 m  
 Elle ne comprend pas les éléments techniques : antennes, cheminées...etc (cf définition au présent lexique) qui sont donc admis au dessus de cette hauteur en restant soumises aux dispositions relatives aux caractéristiques architecturales.

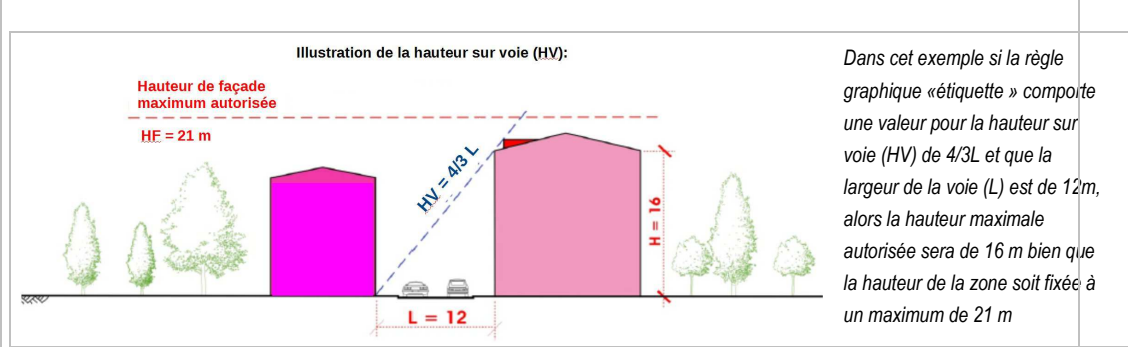
**2- Hauteur et nombre de « niveaux ou d'étages » pour les constructions à usage d'habitat :**


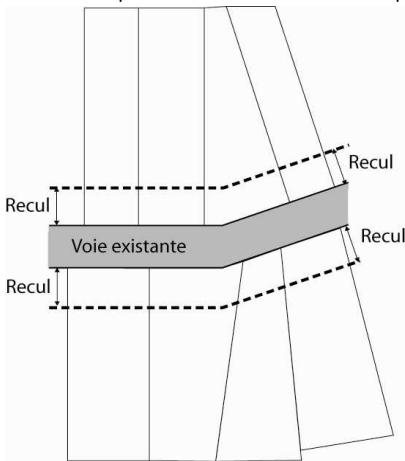
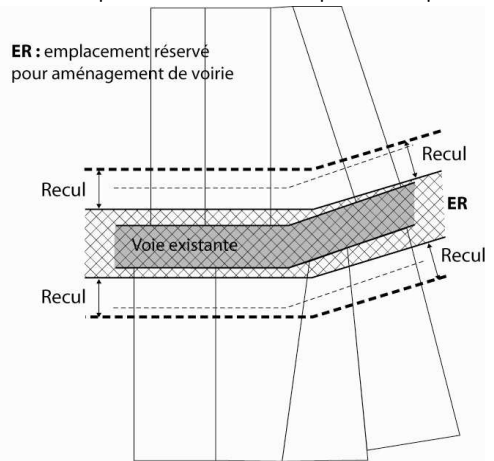
La définition d'un niveau ainsi que la correspondance entre la hauteur de façade et un nombre de niveau généralement équivalent est donné à titre d'information, afin d'avoir un point de repère.  
 Le niveau R est le 1er niveau d'un bâtiment et correspond le plus souvent au rez de chaussée. Le code de la construction précise que si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons.  
**Les étages sont comptés au dessus du 1er rez de chaussée.**  
 Les surfaces de planchers intérieures aux logements (mezzanines...etc) ne rentrent pas dans l'appréciation du nombre de niveaux.  
 Les surfaces affectées au stationnement peuvent être comptées comme un niveau si elles constituent de l'emprise au sol (voir définition).  
 Enfin, les demi-niveaux sont appréciés au cas par cas pour appréhender le nombre de niveaux.  
**A partir de ces éléments de définition, il est possible d'établir à titre d'illustration une correspondance entre la hauteur de façade et le nombre d'« étages ou niveaux » pour les constructions à usage d'habitat seulement, sachant que la hauteur d'un niveau est fixée à 3 m pour cette destination :**

hauteur de façade : .....	nombre de niveau :	hauteur de façade : .....	nombre de niveau :
<b>3m</b> .....	<b>R0</b>	<b>12m (entre 11,50m et 13 m)</b> .....	<b>R + 3</b>
<b>6m (entre 5,50m et 7m)</b> .....	<b>R + 1</b>	<b>15 m (entre 14,50m et 16 m)</b> .....	<b>R + 4</b>
<b>9m (entre 8,50m et 10m)</b> .....	<b>R + 2</b>	<b>etc ...</b>	

**3-HAUTEUR SUR VOIE**

La hauteur sur voie d'un bâtiment est définie par un rapport à la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toit) au point le plus proche de l'alignement opposé.  
 Cette hauteur est exprimée selon un ratio inscrit au règlement graphique du règlement :  $H=L$  ;  $H=4/3L$  ;  $H=L+3m$  ;  $H = 1/2L$ ...  
 Ce mode de fixation vise essentiellement à garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent (éviter l'effet couloir des grandes hauteurs bordant des artères étroites).



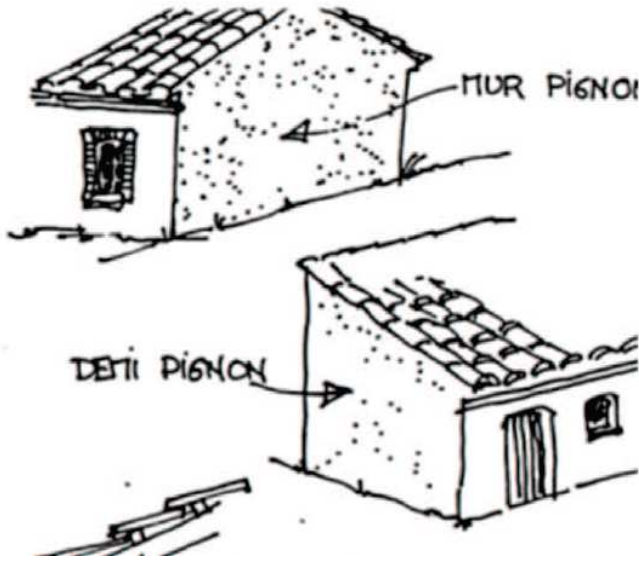
	 <p>→ Les ouvrages en toitures (cf définition dans le présent lexique) doivent respecter la hauteur sur voie</p> <p>→ Les débords de toitures ne sont en revanche pas pris en compte pour l'application de la hauteur sur voie</p>
<p><b>4- HAUTEUR NGF</b></p>	<p>La hauteur hors tout de toute construction ne peut dépasser la hauteur mentionnée sur le document graphique du règlement qui est fixée par rapport au niveau de la mer ou « Nivellement Général de France » (NGF).</p>
<p><b>5- HAUTEUR SUR LIMITE DE BATIMENT</b></p>	<p>Il s'agit d'une hauteur « relative » c'est à dire une hauteur variable en fonction du recul du bâtiment par rapport à la limite séparative : si tout ou partie de la construction présente un recul par rapport à la limite alors la hauteur mentionnée sur le document graphique peut être augmentée dans la limite d'une hauteur correspondant à la largeur du recul.</p> <p>Cette règle est présente dans les secteur soumis à des règlements graphiques et offre la possibilité de favoriser les attiques.</p>
<p><b>HEBERGEMENT</b></p>	<p>Il s'agit d'une sous-destination de la destination habitation mentionnée définie par les articles R 151-27 et 28 du code de l'urbanisme. Cette sous destination comporte les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
<p><b>L</b></p>	
<p><b>LIMITE</b></p>	
<p><b>LIMITE DE REcul</b></p>	<p>C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique existante ou projetée. Cette limite peut être définie par le règlement écrit et/ou graphique ainsi que par des servitudes.</p> <p>Dans le cas d'une voie ou d'une emprise publique projetée, la marge de recul est calculée à partir de l'emprise future, matérialisé par un emplacement réservé par exemple.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p><b>LIMITE SEPARATIVE</b></p>	<p>Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë. La limite du domaine ferroviaire est considérée comme une limite séparative de propriété.</p> <p><b>LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE</b></p> <p>Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.</p> <p><b>LIMITE SEPARATIVE AUTRE QUE LATÉRALE</b></p> <p>Toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.</p>



<p><b>LOGEMENT</b></p>	
<p><b>1-LOGEMENT EN ACCESSION A PRIX MAÎTRISÉ</b></p>	<p>Logement acquis dans le cadre d'une accession à la propriété par un propriétaire occupant et à titre de résidence principale, qui répondrait à l'un des cas de figure suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ logement donnant droit à un taux de réduit de TVA dans le cadre d'un dispositif national (PSLA, accession dans les zones ANRU / QPV ou leur périmètre de 300 ou 500 m ou autre dispositif futur éventuel),</li> <li>→ logement de droit commun à taux normal de TVA respectant volontairement des plafonds de prix de vente et de ressources des acquéreurs par la prise en compte d'un plafond de prix de vente de 3000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface utile (définition par analogie au PSLA) et le respect des plafonds de ressources au P.A.S. (Prêt à l'Accession Sociale).</li> </ul> <p><b>Définition de la Surface Utile :</b></p> <p>Art R331-10 du code de la construction et de l'habitation ; arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R 353-16 et de l'article R 331-10 du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour les opérations de location accession à la propriété immobilière.</p>
	<p><b>Concernant le contrôle du respect du % minimum de SP affectée à l'accession à prix maîtrisé :</b></p> <p>Le contrôle du % de la SP affectée à l'accession à prix maîtrisé, des plafonds de ressource et du montant du prix de vente plafonné à 3000€ TTC/m<sup>2</sup> de surface utile sera valablement établi au moyen de la production d'une attestation du notaire dans l'année suivant l'achèvement du programme immobilier</p>
<p><b>2-LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE</b></p>	<p>Il s'agit de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) agréés à des bailleurs sociaux (organismes HLM), tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat et renseigné dans le CERFA de demande de permis de construire ou d'aménager dans la catégorie « accession sociale ».</p>
<p><b>3-LOGEMENT LOCATIF SOCIAL</b></p>	<p>Comprend tous les logements locatifs décomptés dans le cadre de l'inventaire annuel institué par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)</p>



<b>M</b>	
<b>MAISON INDIVIDUELLE</b> source : réponse ministérielle QE 17-11-2015	En vertu des dispositions du code de la construction et de l'habitation, en particulier les articles L. 231-1 et L. 232-1, constitue une maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.
<b>MODENATURE</b>	on appelle <b>modénature</b> les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.
<b>O</b>	
<b>OPERATION</b>	
<b>Opération</b>	Dans le règlement, il s'agit d'un terme général employé pour désigner l'action de construire, démolir, aménager, réhabiliter...Il désigne souvent une action spécifique (ex : opération de démolition-reconstruction) ou une construction qui revêt une certaine importance par sa taille en tant que telle ou par rapport au tissu environnant. Terme similaire : construction, projet, etc...
<b>Opération d'ensemble</b>	Il s'agit : <ul style="list-style-type: none"> <li>→ de la construction d'un ou plusieurs bâtiments à destination principale d'habitation, comportant plus de 10 logements et aboutissant à une urbanisation cohérente d'une unité foncière en terme de formes urbaines et d'intégration dans les quartiers environnants, existants ou futurs .</li> <li>→ <b>De la construction d'un ou plusieurs bâtiments à usage d'activité (toute autre destination que l'habitat)</b> Ce terme : <ul style="list-style-type: none"> <li>- n'exclut pas une pluralité de destinations accompagnant l'habitat</li> <li>- est indépendant de toute référence à une procédure particulière, en particulier de type lotissement, ou « permis de construire valant division » prévu à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Opération d'aménagement</b>	Ce terme désigne l'action d'aménager sans pour autant qu'il y ait concomitamment celle de construire (viabiliser, diviser un ou des terrain(s), requalifier des espaces...etc). Il vise essentiellement les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les opérations visées à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, etc ...
<b>Opération d'aménagement d'ensemble</b>	L'opération d'aménagement « d'ensemble » s'applique aux zones à urbaniser et signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Ce terme ne fait pas référence à une procédure particulière.
<b>ORIEL</b>	Un oriel est « une baie vitrée avancée » en encorbellement ( <b>saillie sur un mur, formée par une ou plusieurs pierres posées l'une sur l'autre, et plus saillantes les unes que les autres</b> ) aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. En cas de fenêtre construite en arc de cercle, on parle aussi de « fenêtre arquée » (bow window en anglais)
<b>OUVRAGE EN TOITURE</b>	Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à celle de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

<b>P</b>	
<b>PANORAMA</b>	Vaste étendue de pays qu'on découvre d'une hauteur.
<b>PAYSAGE</b> <b>sources :</b> <b>Convention européenne du paysage, Diagnostic paysager de la métropole</b>	<p>Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.</p> <p>Le paysage est le résultat d'une géographie particulière, d'une histoire et d'une culture collective. Il s'appréhende de façon objective, en s'intéressant au relief, à l'occupation du sol..., mais aussi de façon plus subjective, selon la sensibilité de l'observateur, ses influences culturelles, historiques ou esthétiques.</p> <p>Le paysage représente donc une entité générale dans laquelle s'articulent et entrent en interrelations plusieurs composantes telles que le patrimoine bâti, le patrimoine végétal, les vues...</p>
<b>PERSPECTIVE</b> <b>source : Larousse</b>	Vue qu'on a, d'un endroit déterminé, d'un paysage, d'un ensemble architectural.
<b>PIGNON</b>	<p>Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit.</p>  <p><b>Pignon aveugle</b> Pignon présentant un mur sans ouverture</p>
<b>R</b>	
<b>REZ-DE-CHAUSSÉE</b>	<p>Il s'agit du niveau situé immédiatement au dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi enterré.</p> <p>Dans le cas d'un terrain en pente, pour les constructions dont une façade donne sur voie, le niveau du rez-de-chaussée est celui qui se trouve au niveau de la voie.</p>

<b>S</b>	
<b>SAILLIE HORIZONTALE OU VERTICALE</b>	Il s'agit d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage, débordant le volume virtuel maximum, délimité par les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des règles d'implantation et de la hauteur du présent règlement, autorisé et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire. Ainsi, toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.
<b>STATIONNEMENT</b>	
<b>1-STATIONNEMENT MUTUALISATION</b>	Tout ou partie du nombre de place exigé à l'occasion de plusieurs projets est regroupé en un seul endroit (économie réalisée dans le coût de construction et/ou optimisation du foncier dédié au stationnement) . <b>La définition de la mutualisation retenue dans le PLUi-H intègre également la notion de foisonnement du stationnement.</b>
<b>2- STATIONNEMENT FOISONNEMENT</b>	Une même place de parking sert à plusieurs destinations en fonction des usages/heures de la journée (économie réalisée par la diminution du nombre de places)
<b>SURFACES</b>	
<b>SURFACE DE PLANCHER</b> <b>Article R111-22</b> <b>Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.</b>	<i>Cette définition est donnée à titre d'information. Il est précisé que la définition à appliquer est celle définie par le code de l'urbanisme en vigueur</i>  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 :  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.
<b>SURFACE DE VENTE</b>	Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à

<p><b>source : Insee</b></p>	<p>la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.</p>
<p><b>T</b></p>	
<p><b>TERRAIN</b></p>	
<p><b>TERRAIN</b></p>	<p>Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision</p> <p><b><u>UNITÉ FONCIÈRE :</u></b> Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.</p> <p><b><u>TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET :</u></b> Ensemble des parcelles contiguës n'appartenant pas forcément à un même propriétaire ou à une même indivision mais correspondant à l'assiette du projet objet d'une demande d'autorisation d'occupation du sols (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable).</p>
<p><b>TERRAIN AVANT TRAVAUX</b></p>	<p>Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.</p>
<p><b>TOITURE</b></p>	
<p><b>TOITURE</b></p>	<p>C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.</p> <p><b><u>PAN DE TOITURE</u></b> Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.</p> <p><b><u>TROUÉE FRANCHE</u></b> Il s'agit d'une trouée bordée sur l'ensemble de ses côtés par des versants de toiture et créée en vue de la réalisation d'une terrasse accessible.</p> <p><b><u>VERSANT DE TOITURE</u></b> Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.</p>
<p><b>TRANSPORTS</b></p>	
<p><b>TRANSPORTS EN COMMUN STRUCTURANTS</b></p>	<p>Il s'agit des transports en commun cartographiés dans le PADD dans l'axe « privilégier le développement de la ville sur elle même. Certains de ces modes de transport ont ou auront une qualité de desserte qui justifie la mise en place de mesures réglementaires spécifiques en faveur de la cohérence urbanisme / mobilité.</p>
<p><b>TRANSPORTS EN COMMUN EN SITE PROPRE (TCSP)</b></p>	<p>Un <b>transport</b> collectif en <b>site propre (TCSP)</b> est un <b>transport en commun</b> qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé. L'axe de TCSP peut ponctuellement être partagée avec la circulation automobile.</p>

<b>U</b>	
<b>UNITÉ FONCIÈRE</b>	Voir terrain
<b>V</b>	
<b>VOIES</b>	<p><b><u>VOIE EN IMPASSE</u></b></p> <p>Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment ceux de secours et des ordures ménagères.</p> <p><b><u>VOIE PRINCIPALE ET SECONDAIRE</u></b></p> <p>Lorsqu'une parcelle possède un accès sur les deux voies, la voie principale est celle à laquelle est adressé le terrain.</p> <p><b><u>VOIE PUBLIQUE ou ouverte à la circulation publique</u></b></p> <p>L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.</p> <p>Les voies comprennent donc non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers. En font également partie, les parkings publics (accessoires de la voirie).</p> <p>Les voies publiques ou susceptibles d'être ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de collecte des déchets. Les voies publiques ou appelée à être rétrocédées dans le domaine public devront être conformes aux spécificités édictées par Toulouse Métropole et en particulier au Cahier de prescriptions pour le classement des voies privées de Toulouse Métropole.</p>
	<p><b><u>VOIE PRIVÉE</u></b></p> <p>Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage non ouvert à la circulation publique mais disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.)</p> <p>Les voies privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile</p> <p><b><u>LES VENELLES</u></b></p> <p>Les venelles sont des voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique. Les venelles permettent principalement la desserte locale : accès piéton, vélos et/ou desserte des garages privés.</p>