



# PETIT LEXIQUE ILLUSTRÉ

EDITION 2022



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
intercommunal



angers loire  
métropole  
communauté urbaine





## Introduction

Ce *petit lexique illustré* se veut être un document pédagogique, apportant des illustrations à certaines définitions précisées dans le lexique du règlement (Titre I) du PLUi d'Angers Loire Métropole, afin d'accompagner leur compréhension et de partager leur philosophie d'application.

**Ce document illustratif n'est pas un document opposable.**

Les définitions illustrées se repèrent dans le règlement écrit avec le symbole <>

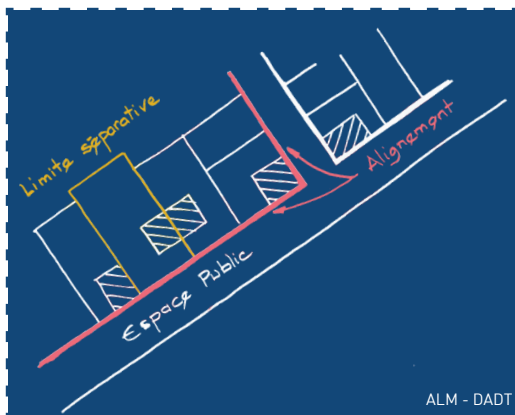
Parallèlement et dans le même souci pédagogique, un *petit règlement illustré* est disponible : il apporte des illustrations de certaines dispositions règlementaires

Les règles illustrées sont repérées dans le règlement écrit avec le symbole <<>>

# Sommaire

Fiche n°1	Alignement - Limite séparative	p. 4
Fiche n°2	Recul - Retrait	p. 5
Fiche n°3	Marge de recul - Implantation en recul	p. 6
Fiche n°4	Marge de retrait - Implantation en retrait	p. 8
Fiche n°5	Implantation des constructions	p. 10
Fiche n°6	Continuité visuelle	p. 12
Fiche n°7	Bande E	p. 14
Fiche n°8	Terrain naturel	p. 16
Fiche n°9	Acrotère - Attique	p. 18
Fiche n°10	Hauteurs	p. 20
Fiche n°11	Mur pignon	p. 36
Fiche n°12	Parcelle desservie - Parcelle raccordée (Assainissement)	p. 38
Fiche n°13	Emprise au sol - Espace libre	p. 40
Fiche n°14	Espace de pleine terre	p. 42
Fiche n°15	Voie en impasse	p. 44





ALM - DADT

## Définitions

**Alignement** : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privée et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privée et l'emprise publique est assimilée à la notion d'alignement.

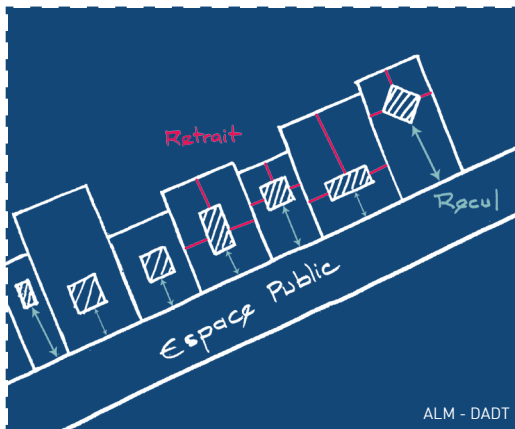
**Limites séparatives** : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Image © google



L'implantation de toute construction sur la parcelle se définit par la distance de celle-ci par rapport à l'alignement (recul) et aux limites séparatives (retrait).



## Définitions

**Recul** : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement comptée perpendiculairement à celui-ci.

**Retrait** : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative comptée perpendiculairement à cette limite.



Image © google



## Définition

La distance de recul se définit par rapport à l'alignement.

Le règlement peut définir une marge de recul pour organiser l'implantation des nouvelles constructions. Elle est définie soit graphiquement sur le plan de zonage, soit dans les dispositions écrites (article 3 de chaque zone ; Titre II chap 2, point 7 Loi Barnier)

**Marge de recul** : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 3.

Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

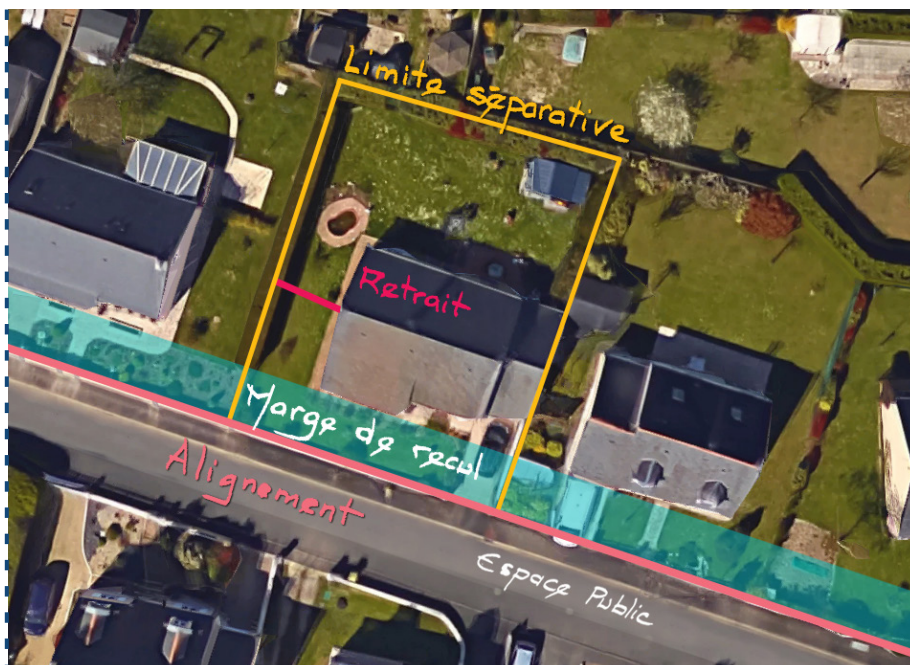
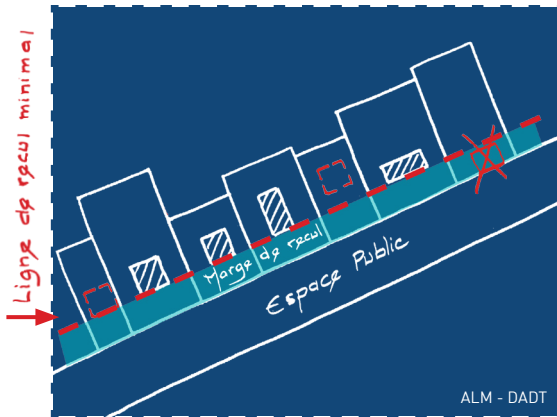


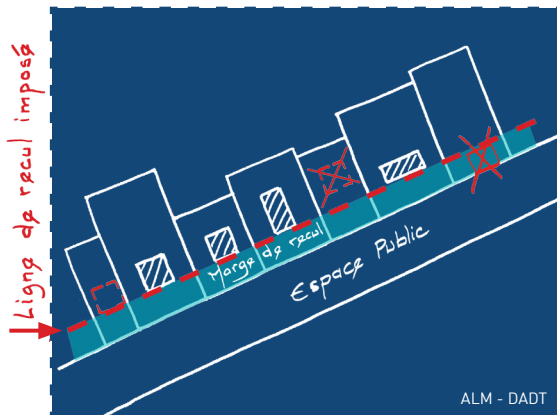
Image © google

# - Implantation en recul



La distance de recul peut être minimale ou imposée



**Recul minimal** : la règle de recul minimal peut imposer un recul minimal soit graphiquement sur le plan de zonage, soit par le biais des dispositions écrites. Dans ce cas, l'implantation de la construction doit respecter à minima la distance indiquée. Elle peut s'implanter au-delà.



**Recul imposé** : la règle peut imposer un recul obligatoire soit graphiquement sur le plan de zonage, soit par le biais des dispositions écrites. Dans ce cas, la construction doit s'implanter en respectant obligatoirement la distance indiquée.

-  Nouvelle construction autorisée
-  Nouvelle construction non autorisée



## Définition

La distance de retrait se définit par rapport à la limite séparative.  
Le règlement peut définir une marge de retrait pour organiser l'implantation des nouvelles constructions. Elles sont définies soit graphiquement sur le plan de zonage, soit dans les dispositions écrites (article 4).

**Marge de retrait** : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 4.



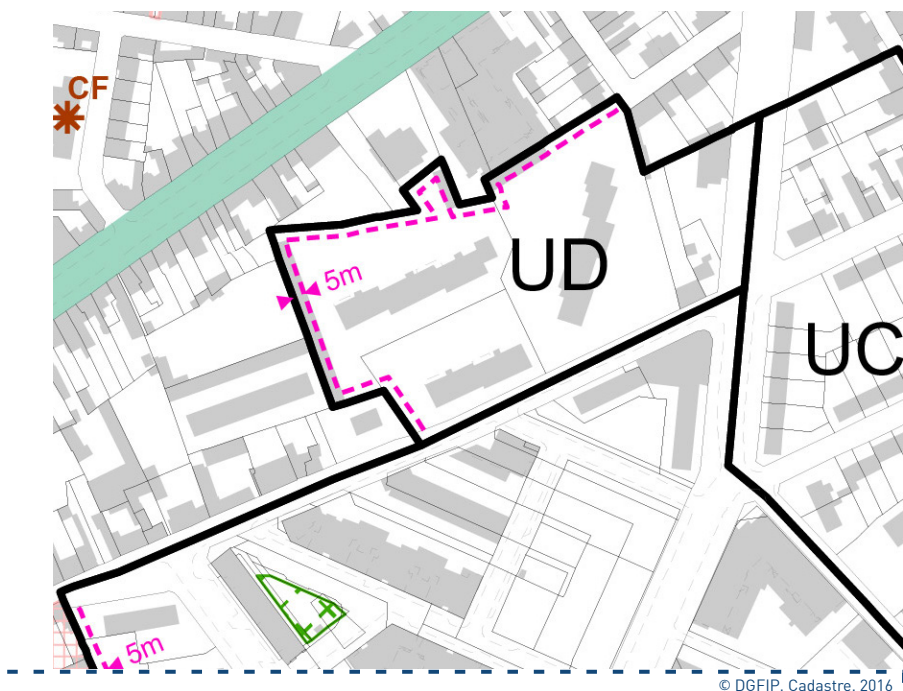
Image © google

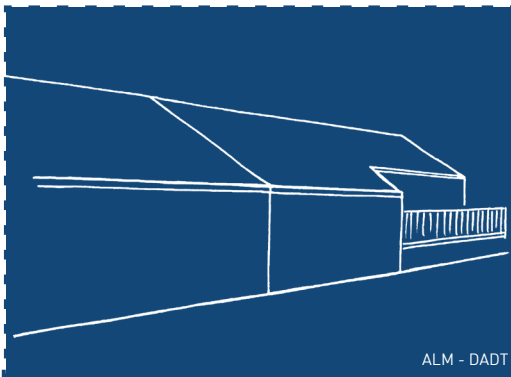
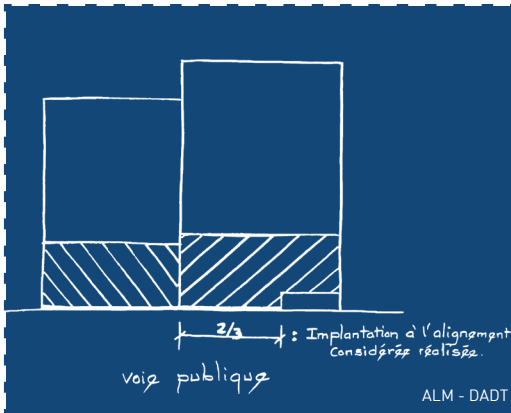


## - *Implantation en retrait*

Un retrait minimal peut être imposé soit graphiquement sur le plan de zonage, soit pas le biais des dispositions écrites. L'implantation de la construction doit respecter a minima la distance indiquée. Fréquemment la situation dans la bande E (voir fiche n°7) ou au-delà conditionne la marge de retrait pour l'implantation de la construction.

--- Retrait graphique





## Définitions

### Implantation des constructions:

(...) Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement ou sur une ligne d'implantation obligatoire portée au plan de zonage (ou figurant en annexe du règlement du plan local d'urbanisme) est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite.



Tissu urbain avec implantation des constructions à l'alignement

Image © google

**Implantation dominante (des constructions)** : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

La terminologie d'implantation dominante est utilisée dans le règlement des zones UC et UE du PLUi, où le tissu bâti est souvent discontinu.

Tissu résidentiel avec implantation dominante des constructions



Tissu résidentiel sans implantation dominante des constructions



Image © google

Image © google



## Définition

**Continuité visuelle bâtie** : permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes, murs ou murets, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou

autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2/3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci.

Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public..



Photos ALM-DADT

La terminologie de continuité visuelle bâtie est utilisée dans le règlement des zones UA où le tissu bâti est implanté principalement à l'alignement.







# visuelle bâtie



Exemples de continuités visuelles bâties marquées par des constructions, murs de clôture ou grilles.



Photos ALM-DADT



## Définition

**Bande E** : bande continue, définie par une épaisseur de x mètres à compter de l'alignement des voies publiques (ou de la limite assimilée à l'alignement pour les voies privées), existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile. La bande E permet une constructibilité majorée en bordure des voies.



Image © google

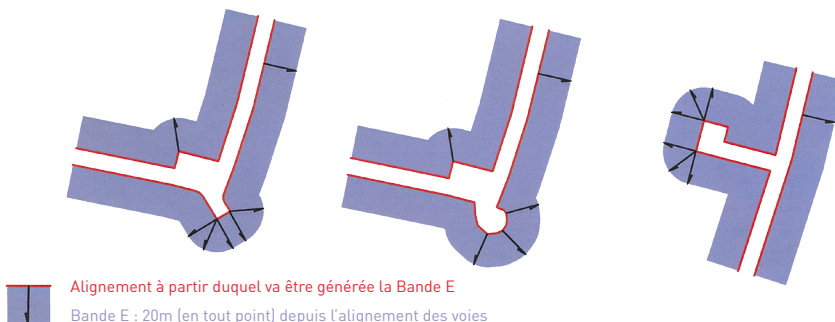
La bande E a pour objectif de promouvoir une constructibilité majorée en bordure des voies. Les voies concernées sont les voies qui contribuent au maillage urbain du tissu bâti et à l'organisation urbaine des quartiers ; il s'agit donc des voies qui permettent la desserte des parcelles.

Les autoroutes et voies express traversantes, ou assimilées, ne génèrent pas de bande E : une marge de recul est prévue.

### Épaisseur de la bande E, principe général du PLUi ALM (hors cas particuliers)

- En zone UA : bande E = 15 m à compter de l'alignement ou limite assimilée
- En zone UC : bande E = 20 m à compter de l'alignement ou limite assimilée

L'épaisseur de la bande E est définie en faisceau mesuré en tout point depuis l'alignement..



Exemple illustration en tissu de centre urbain



Image © google

Exemple illustration en tissu résidentiel



Image © google



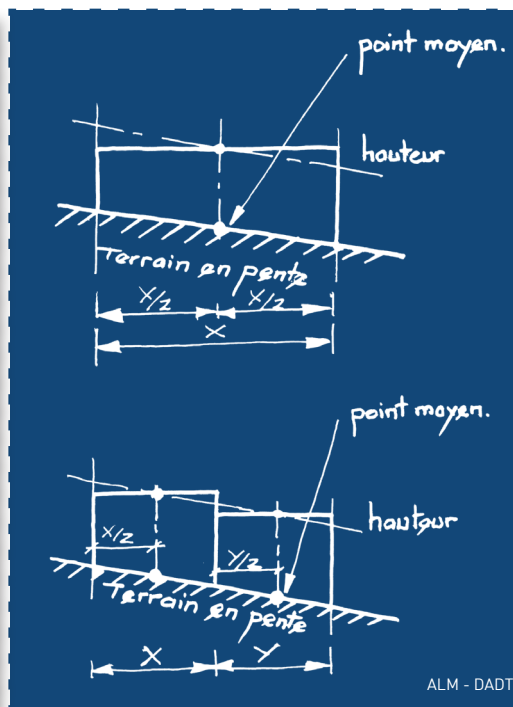


Le terrain naturel sert de référence pour le calcul de la hauteur des constructions autorisées.

## Définition

**Terrain naturel** : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas, le point moyen de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.



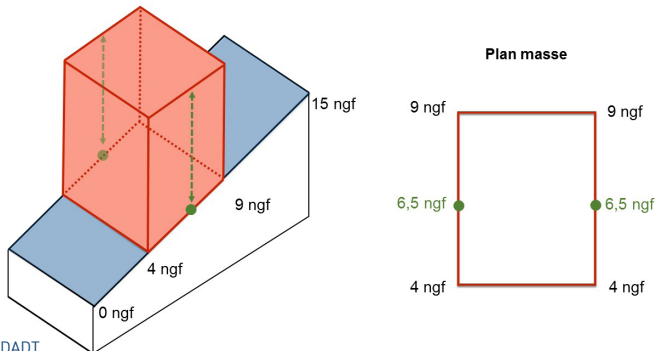
ALM - DADT



Image © google

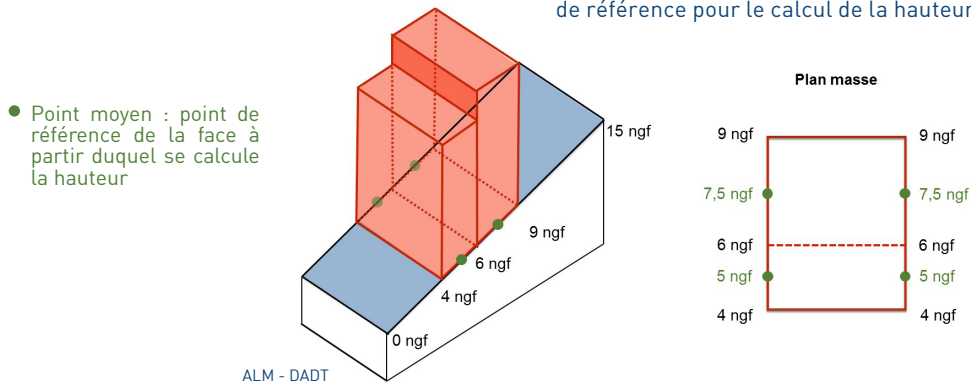
## Terrain naturel et hauteur, cas des terrains en pente:

Le **point moyen** de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur.



ALM - DADT

Pour favoriser une meilleure insertion dans la topographie du lieu, des sections cohérentes de la ou des faces extérieures peuvent être déterminées. Le **point moyen** de chaque section sert de référence pour le calcul de la hauteur.



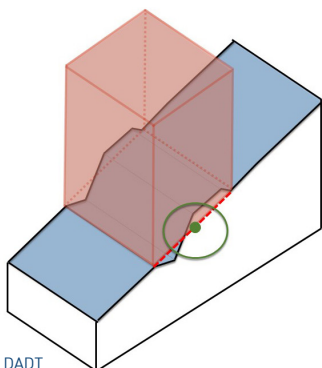
- Point moyen : point de référence de la face à partir duquel se calcule la hauteur

ALM - DADT

Lorsque la pente est irrégulière, le **point moyen** se calcule sur la ligne droite entre le point haut et le point bas de la section concernée.

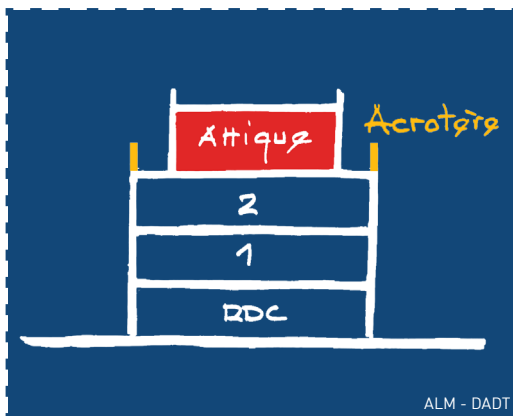
### Le saviez-vous ?

**ngf** : Nivellement Général de France qui permet de déterminer l'altitude de chaque point. Le niveau 0 (ngf0) est déterminé par le marégraphe de Marseille.



ALM - DADT





## Définition

**Attique** : le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,80 mètre au moins des façades.



Image © google



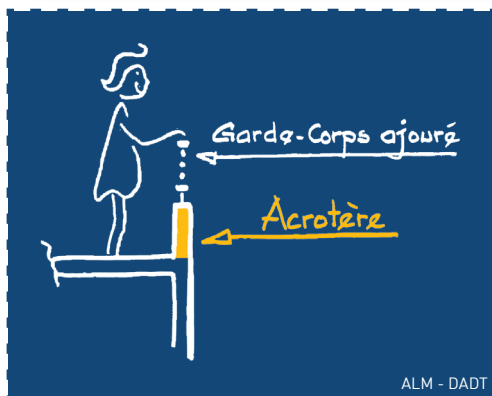
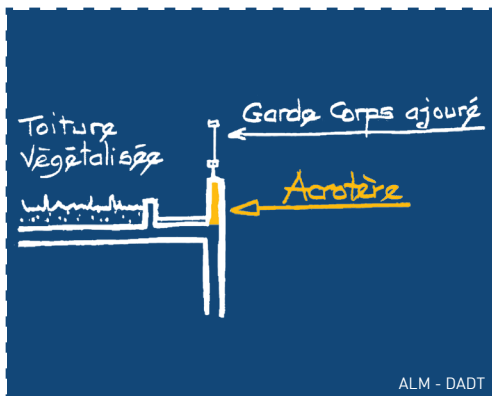
Photo ALM-DADT

# - Acrotère



## Définition

**Acrotère** : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



## Définitions

**Hauteur totale** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas de construction à toiture en pente, elle correspond à la hauteur au faîtage. Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

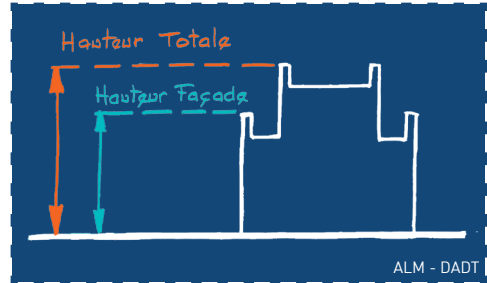
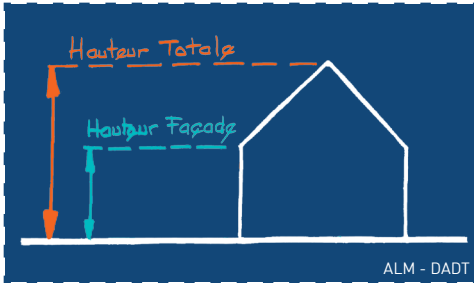
Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face de la construction -ou de chaque section de face - concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

**Hauteur de façade** : dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel :

- Pour les constructions sans attique avec toiture en pente, la hauteur de façade est définie au niveau de la gouttière. Dans le cas où la façade présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute.
- Pour les constructions sans attique avec toiture terrasse, la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère\* situé à la verticale de la façade.
- Pour les constructions avec attique (toiture en pente ou toiture-terrasse), la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère qui correspond au plancher de l'attique. Lorsque la partie supérieure de la construction est composée de plusieurs attiques, la référence pour la hauteur de façade est définie par l'acrotère de l'attique le plus bas.

Lorsque l'acrotère est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut du garde-corps. Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face de la construction - ou de chaque section de face - concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »)..





### Le savez-vous ?

**Nu de façade** (définition DICOBAT) : le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant au parement fini d'un mur ou d'un ouvrage.



**Hauteur de façade selon l'acrotère** : Lorsque la façade se termine par un acrotère, le point haut de l'acrotère sert de référence pour le calcul de la hauteur.

## Définitions

**Hauteur totale** : *la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

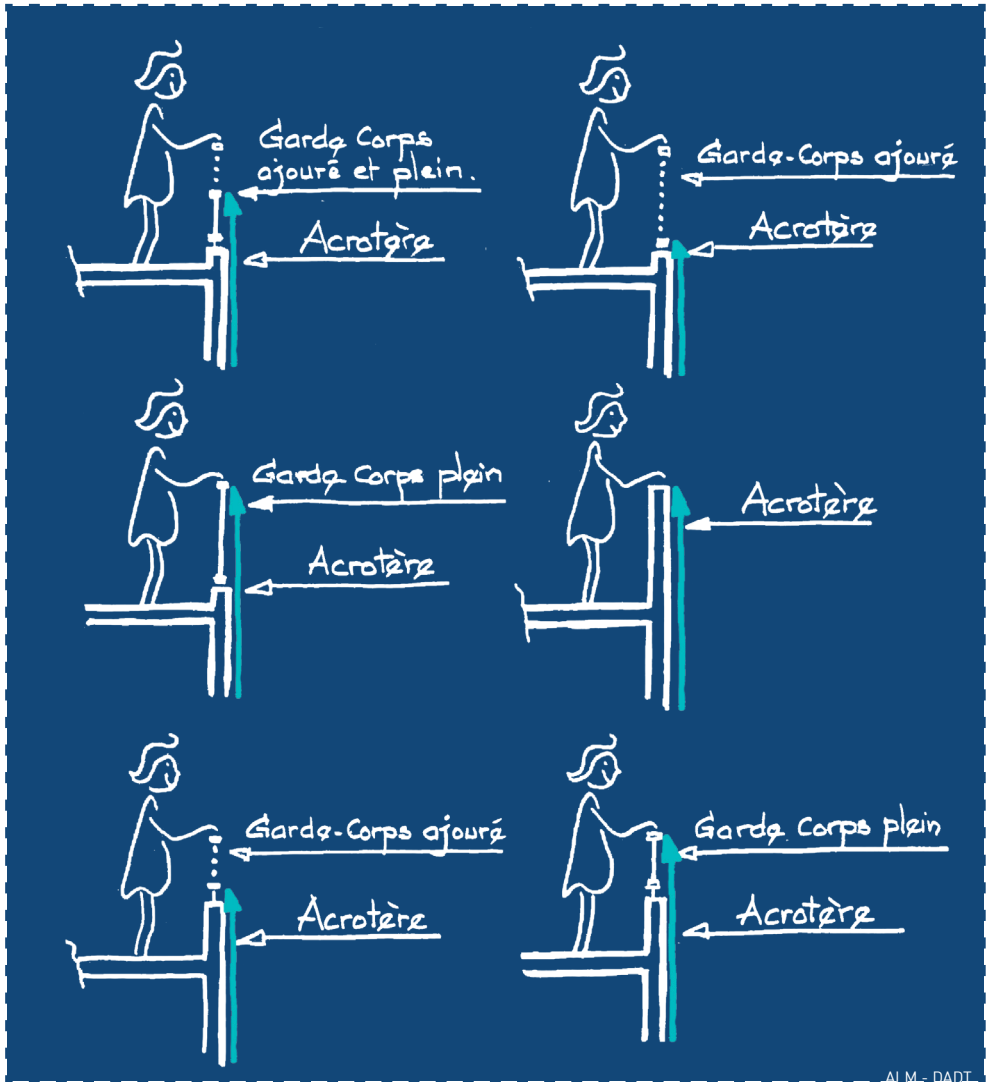
Dans le cas de construction à toiture en pente, elle correspond à la hauteur au faîtage. Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face de la construction -ou de chaque section de face - concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

**Hauteur de façade** : dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel :

- Pour les constructions sans attique avec toiture en pente, la hauteur de façade est définie au niveau de la gouttière. Dans le cas où la façade présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute.
- Pour les constructions sans attique avec toiture terrasse, la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère\* situé à la verticale de la façade.
- Pour les constructions avec attique (toiture en pente ou toiture-terrasse), la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère qui correspond au plancher de l'attique. Lorsque la partie supérieure de la construction est composée de plusieurs attiques, la référence pour la hauteur de façade est définie par l'acrotère de l'attique le plus bas.

Lorsque l'acrotère est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut du garde-corps. Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face de la construction - ou de chaque section de face - concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »)..



↑ Hauteur de façade



## Exemples de R et R+combles

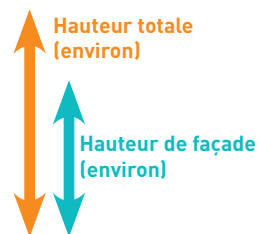
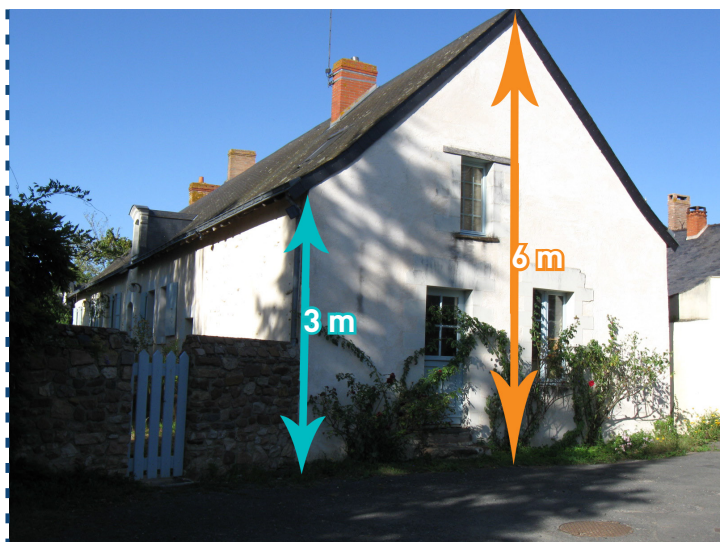


Photo ALM-DADT

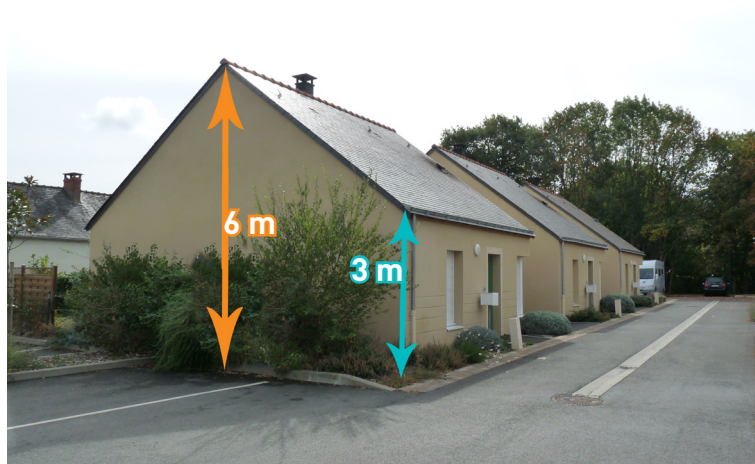


Photo ALM-DADT



# - Illustrations des hauteurs

## Exemples de R et R+1



Photo ALM-DADT

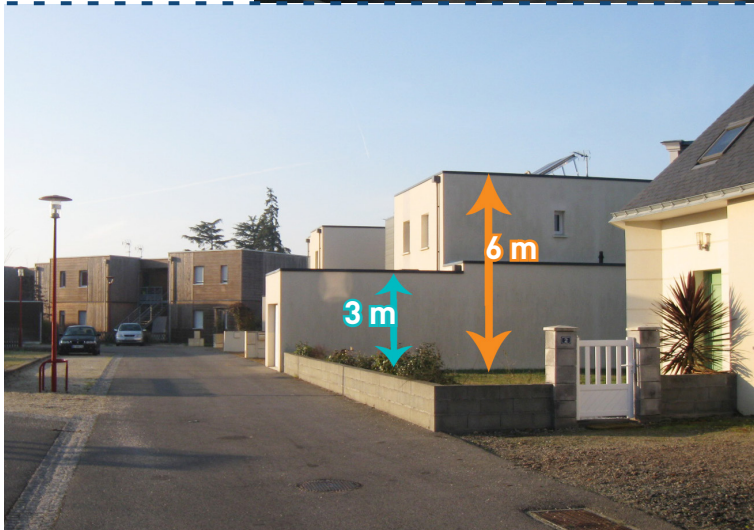


Photo ALM-DADT





### Exemples de R+1+combles ; R+1+attique

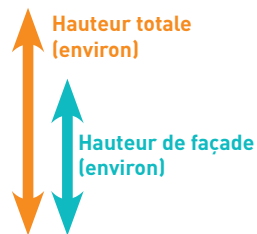


Photo ALM-DADT



Photo ALM-DADT



# - Illustrations des hauteurs



Photo ALM-DADT



Photo ALM-DADT



### Exemples de R+2+combles

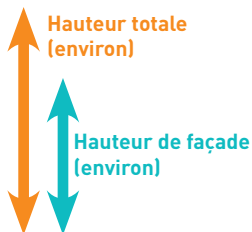
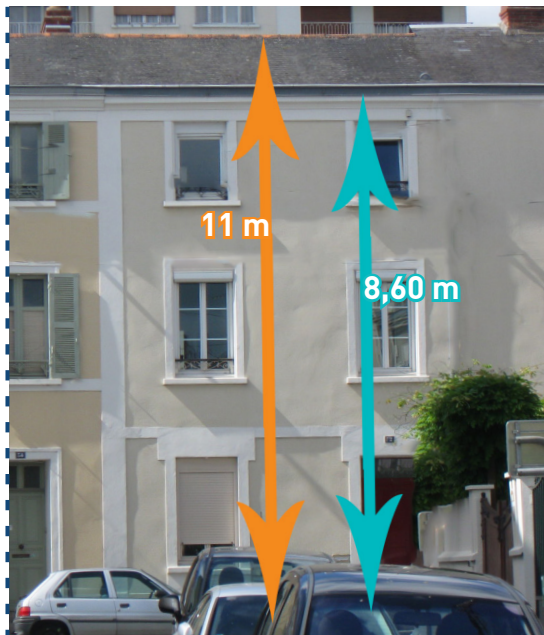


Photo ALM-DADT



Photo ALM-DADT





# - Illustrations des hauteurs

## Exemples de R+2+attique

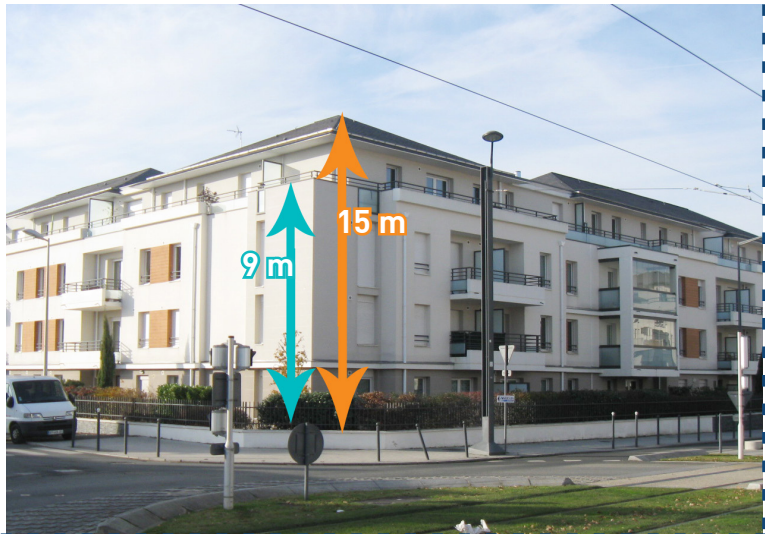


Photo ALM-DADT



Photo ALM-DADT



### Exemples de R+3 ; R+3+combles ; R+3+attique ; R+4

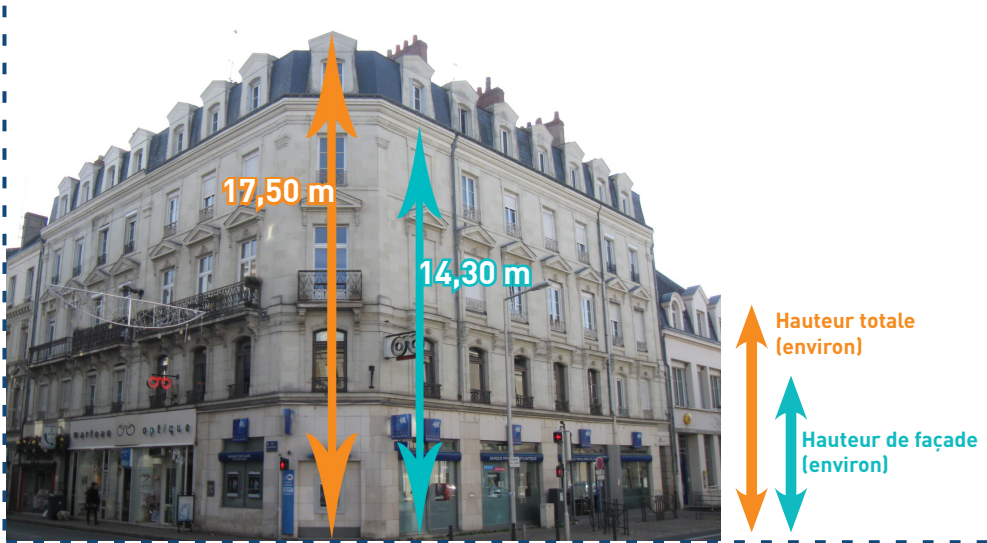


Photo ALM-DADT

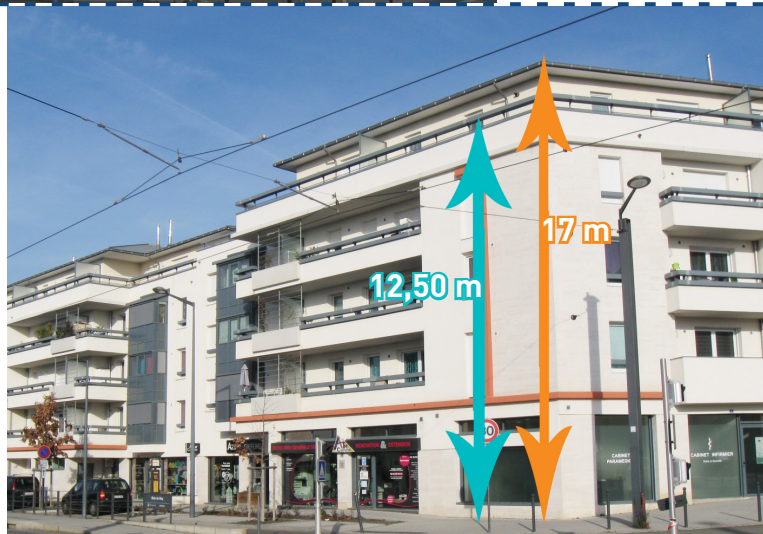


Photo ALM-DADT



# - Illustrations des hauteurs

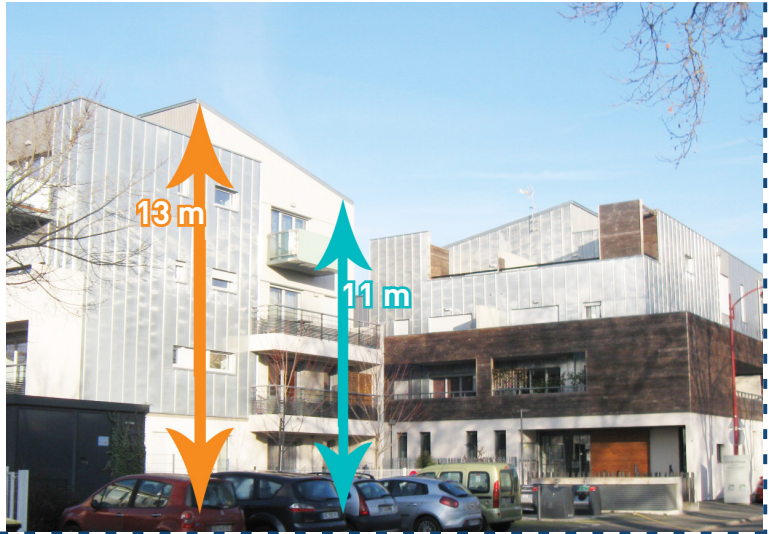


Photo ALM-DADT



Photo ALM-DADT





### Exemples de R+3+double attique (équivalent R+5) ; R+4 ; R+5

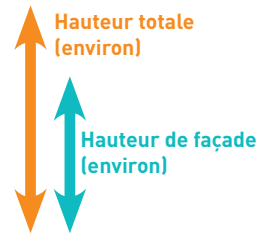


Photo ALM-DADT



Photo ALM-DADT



# - Illustrations des hauteurs



Photo ALM-DADT

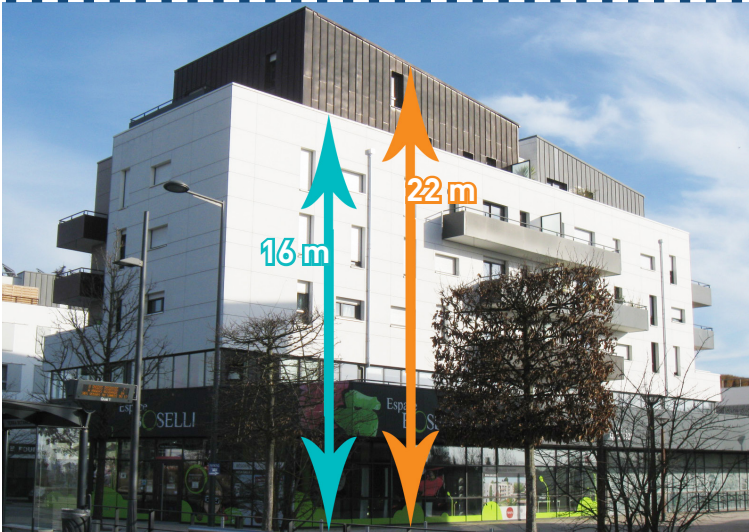


Photo ALM-DADT



### Exemples supérieurs à R+4

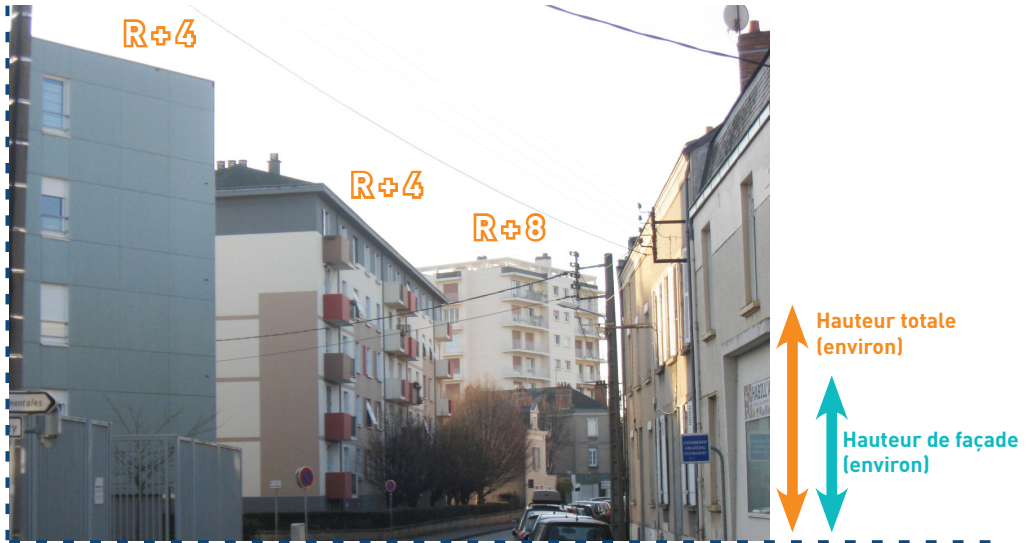


Image © google

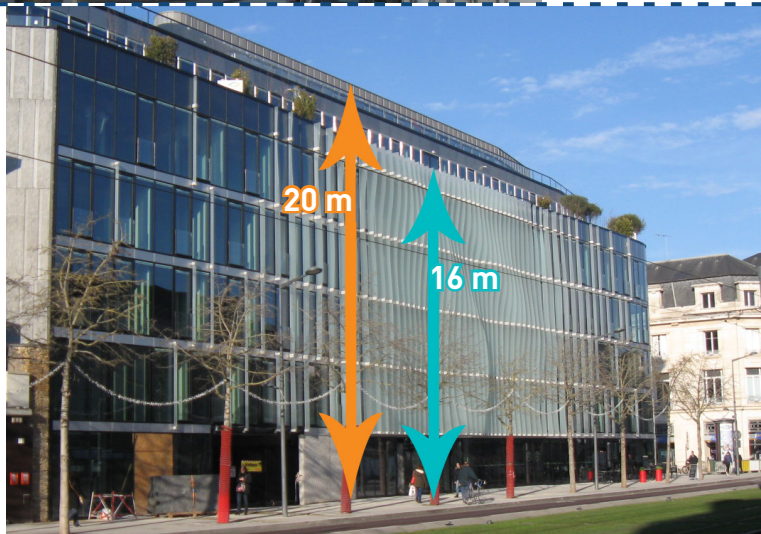


Photo ALM-DADT





# - Illustrations des hauteurs



R + 16  
(48 m)



R + 10  
(34 m)

Photo ALM-DADT

Photo ALM-DADT

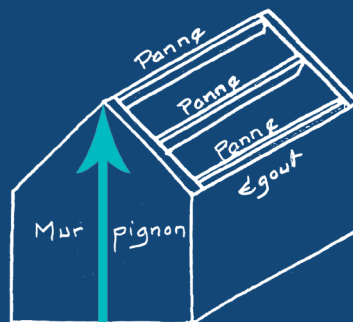


## Définition

**Mur pignon** : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.

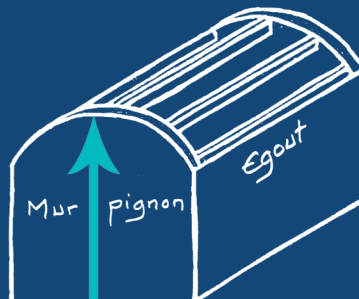
Le mur pignon est reconnaissable par sa forme supérieure qui se termine souvent en triangle appelée pointe de pignon. Il peut être aveugle, c'est à dire dépourvu d'ouverture, recouvert ou non par la toiture. Le pignon dossierer est celui sur lequel s'appuient les souches de cheminées.

Le mur pignon peut également être à redents, c'est-à-dire en forme d'escalier sur lesquels les pannes sont posées ; cette forme architecturale, peu caractéristique de la région, est rare sur le territoire.



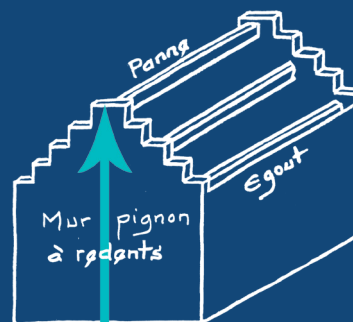
Hauteur de façade

ALM - DADT



Hauteur de façade

ALM - DADT



Hauteur de façade

ALM - DADT





r pignon



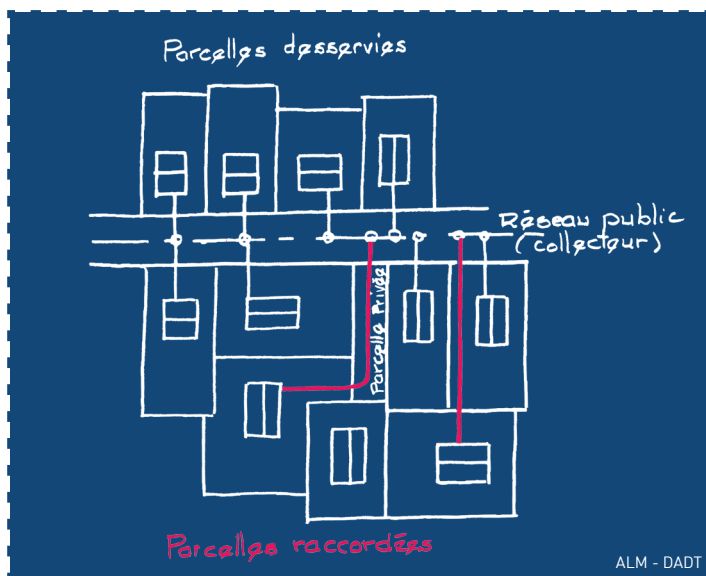
Photos ALM-DADT



## Définitions

**Parcelle desservie** : parcelle bordant le domaine public ; ledit domaine public étant lui-même équipé d'un réseau collecteur public, ou d'un réseau mis en place par un aménageur public ou privé, susceptible d'être pris en gestion par la collectivité.

**Parcelle raccordée** : certaines constructions peuvent être raccordées au réseau public (à titre privé : raccordement via fonds privatif, servitude sur fonds voisin, etc.), bien que la parcelle ne soit pas directement desservie.



ALM - DADT

# - Parcelle raccordée (Assainissement)

-  Parcelle desservie
-  Parcelle raccordée
-  Réseau public

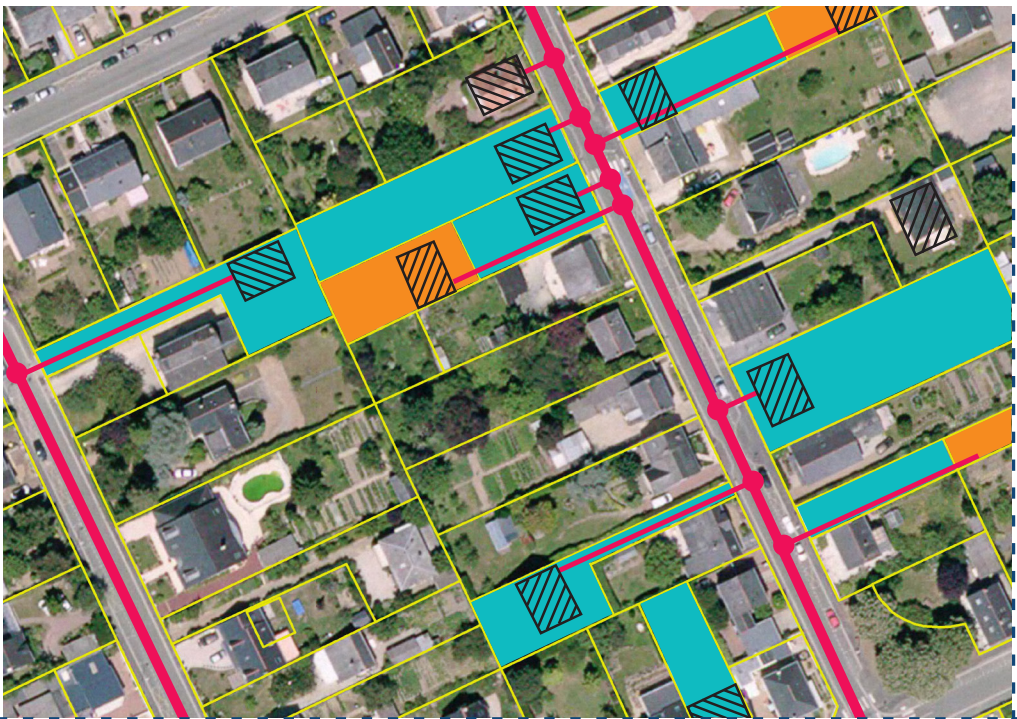
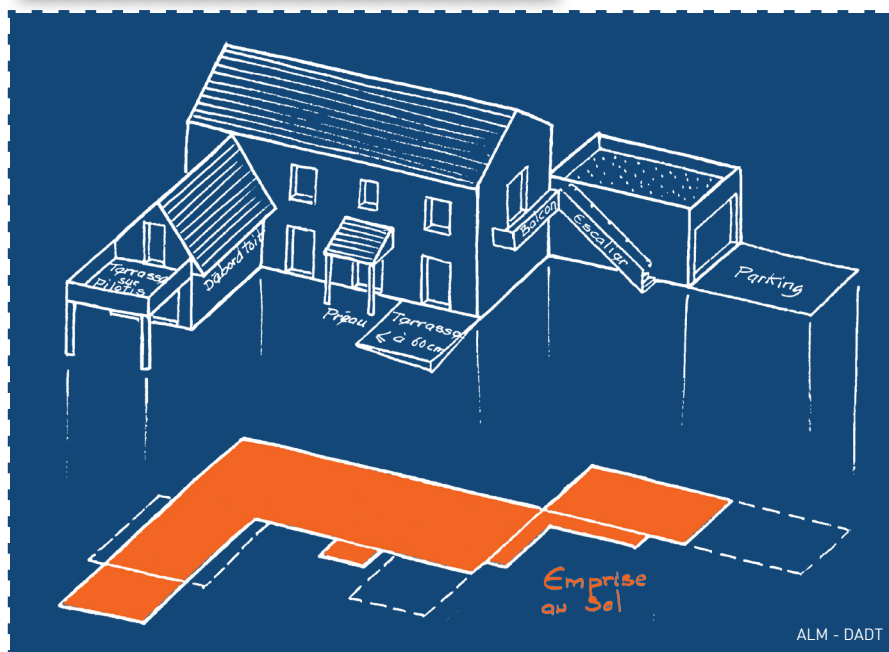


Image © google



## Définition

**Emprise au sol** : 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. Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, ainsi que les constructions funéraires (monuments funéraires, équipements cinéraires, colombariums, etc.).

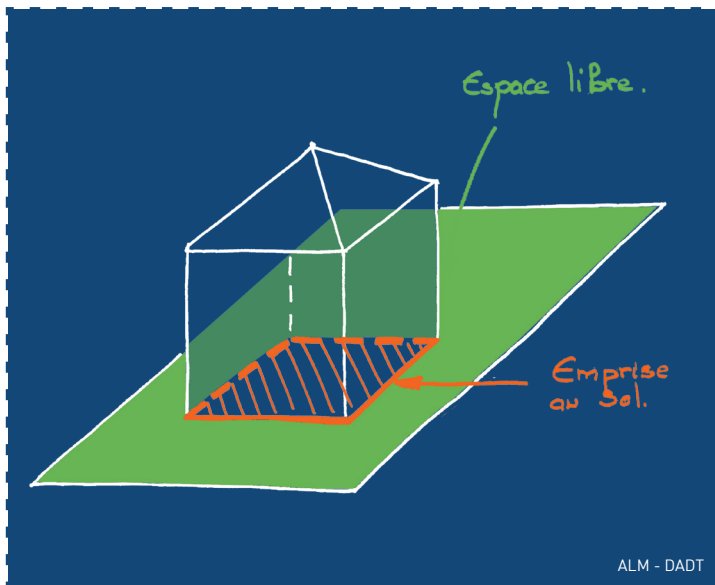


ALM - DADT

# - Espace libre

## Définition

**Espace libre** : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres. Les surfaces de pleine terre\* sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.





## Définitions

**Espace libre** : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres. Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

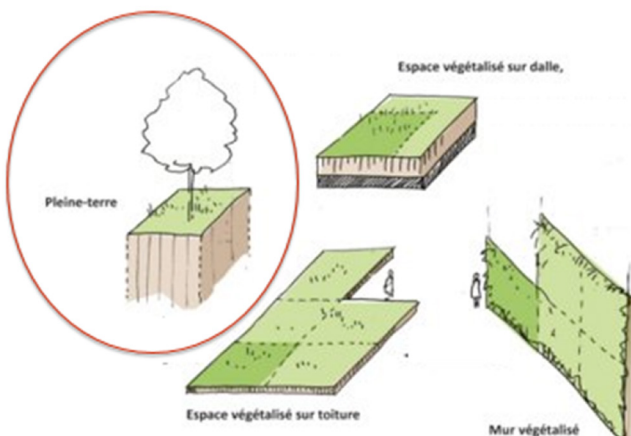
**Espace de pleine terre** : espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...).

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.



### Le saviez-vous ?

La définition de la pleine terre **se distingue** de la définition de surface perméable définie par le règlement de zonage pluvial, page 13 (annexes sanitaires 6.4.4).

# - Emprise au sol

## A titre d'exemple

Sont notamment pris en compte dans le calcul de la pleine terre :

- les espaces végétalisés ou pouvant l'être (espace laissé en terre naturelle, espace vert, pelouse, potager, bosquet...);
- les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales dès lors qu'ils sont paysagers, perméables et non couverts (bassin de rétention, noue...);
- les aménagements répondant à la définition de la pleine terre étant réalisés au-dessus des canalisations (réseaux d'eau potable, réseaux d'assainissement...).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la pleine terre :

- les espaces libres aménagés avec des revêtements imperméables (parking réalisé en enrobé, place minérale...),
- les espaces libres couverts ou bâtis en surface ou en sous-sol (espace vert aménagé sur une dalle ou un parking sous-terrain, toiture végétalisée...),
- les aménagements en revêtement perméable tels que le revêtement perméable pour le stationnement visé dans les règles de stationnement du PLUi (TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES), ...

En effet, ces espaces ne répondent pas aux objectifs cumulés de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, de développement de la nature en ville et de réduction des îlots de chaleur.

## Quelques exemples illustrés



**Espaces de pleine terre** : espaces en terre naturelle, pelouse, espaces verts, espaces plantés



**Gestion des eaux pluviales** : noues, bassins paysagers et potagers



**Espaces qui ne sont pas de pleine terre** : stationnement (imperméables ou perméables), toiture végétalisée, espaces bâtis en sous-sol - dalle de parking souterrain,...



Photos ALM-DADT

## Définitions

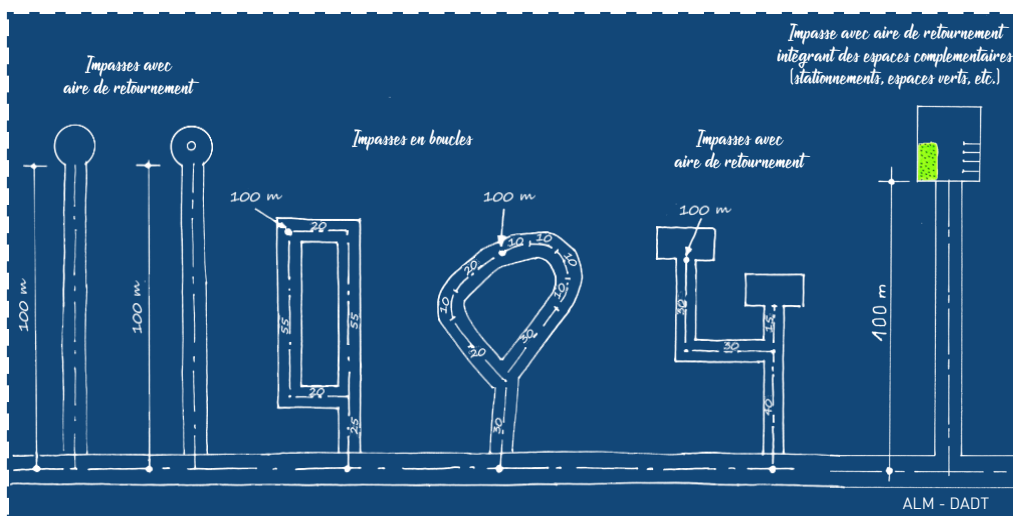
**Voie en impasse** : voie sans issue dont l'entrée et la sortie se font par le même point. La longueur de la voie en impasse se calcule à partir de l'axe de la voie de desserte au niveau du point d'entrée jusqu'au point qui a la distance la plus longue à parcourir.

Le retournement aisé des véhicules dans la partie terminale peut prendre la forme d'une impasse en boucle ou d'une impasse avec aire de retournement. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul de la longueur de l'impasse. L'aire de retournement s'entend comme un espace ouvert permettant les manœuvres de retournement des véhicules ; outre ces espaces dédiés aux circulations,

elle peut comprendre également des espaces complémentaires (stationnement, espaces verts, etc.) ne gênant pas les manœuvres des véhicules, en particulier les véhicules de service (pompiers, collecte des déchets, etc.).

L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte de déchets ménagers, etc.).

### Illustrations de voies en impasse et calcul de la longueur (exemple 100 m)



### Quelques exemples d'impasses

Impasses courtes avec aires de retournement paysagées



Impasses démesurées







# Notes

A series of horizontal dashed lines for writing notes, spanning the width of the page.





# Notes

A series of horizontal dashed lines for writing notes, spanning the width of the page.





Imprimerie Ville d'Angers - Angers Loire Métropole



**ANGERS LOIRE MÉTROPOLE**  
Direction Aménagement et Développement des Territoires  
83 rue du mail - BP 80011 - 49020 Angers cedex 02  
[www.angersloiremetropole.fr](http://www.angersloiremetropole.fr)

