

ANNEXES

I - LEXIQUE ET DEFINITIONS

A

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptation mineure :

Les règles définies par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

Affouillement des sols :

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Arbre isolé :

Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

B

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment annexe :

Local non contigu à la construction principale ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, implantés à l'écart de cette construction.

Les piscines couvertes ne sont pas considérées comme des bâtiments annexes.

C

Caravane :

Véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

Claire-voie :

Ouvrage composé d'éléments qui laisse passer le jour : balustrade, garde corps, clôture ajourée.

Clôture :

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors oeuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Combles

Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, c'est à dire l'étage supérieur du bâtiment, habitable ou non, correspondant à ce volume.

Construction à destination agricole :

Bâtiments nécessaires à l'activité agricole, telle qu'elle est défini par l'article L. 311-1 du Code Rural.

Construction à destination de bureau :

Suivant la définition portée à l'article R520-1-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :

- Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
- Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

La notion de « bureau » se distingue de celle de « commerce » par la notion d'accessibilité à la clientèle : en effet, les bureaux se distinguent des commerces car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Construction à destination d'équipement public :

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif. Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

Construction à destination d'habitation :

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Construction à destination d'activité industrielle :

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. A l'article R 520-1-1 du Code de l'Urbanisme est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Construction à destination d'activité artisanale :

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Construction à destination de commerce :

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

Construction à destination d'hébergement hôtelier :

Suivant la définition portée aux articles D. 311-5 et D. 321-1 du Code du Tourisme relatifs respectivement aux hôtels de tourisme et aux résidences de tourisme, l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

Construction contiguë :

Construction accolée ou reliée par un même élément de volume.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées. Il répond à un réel besoin collectif.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

D

Dépôt :

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

Destination :

Affectation des constructions à un usage particulier. On peut citer les destinations suivantes (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt collectif.

E

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé :

Terrain désigné par le présent Plan Local d'Urbanisme comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol (terrasse incluse), exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). 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, les cours d'eau domaniaux, les parcs et jardins, des places, les bâtiments universitaires et leurs annexes, les enceintes pénitentiaires, etc

Enduit :

Revêtement de parement destiné à protéger les parois extérieures contre l'humidité. A l'intérieur, il permet d'assurer des surfaces propres à recevoir des peintures ou des revêtements.

Eolienne :

Une éolienne utilise la force du vent pour la transformer en énergie. La machine se compose de pales (trois en général) portées par un rotor et installées au sommet d'un mat vertical. Cet ensemble est fixé sur une nacelle qui abrite un générateur. On distingue le « grand éolien », qui concerne les machines de plus de 250 kW (mâts de 100 mètres de haut) produisant de l'énergie destinée à être revendue et qui sont des constructions d'intérêt collectif, de l'éolien de moyenne puissance qui concerne les machines entre 36 kW et 250 kW, du petit éolien (inférieur à 36 kW, mâts de 10 à 35 mètres) dédié principalement à l'autoconsommation.

Espace boisé classé :

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. »

Espace libre :

Partie du terrain non occupée par la ou les constructions incluant les places de stationnement de surface et les voies internes de circulation.

Espaces verts :

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité) : sauf à retirer toute efficacité juridique à la notion, les terrains agricoles ou naturels (prés, champs, forêts) ne peuvent être qualifiés d'espaces verts. La notion d'« espaces verts » couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains, et éventuellement les terrains de jeu et de sport. Ainsi largement définis, les espaces verts se caractérisent moins par la présence de végétaux divers que par l'existence d'un sol susceptible de les recevoir.

Exhaussement de sol :

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension :

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

Extension mesurée:

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction limitée à 30% de la surface de plancher existant. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

F

Façade :

Désigne chacune des faces verticales (hors parties enterrées et soubassements) ; on distingue la façade principale (façade de la porte d'entrée ou façade sur la rue), la façade arrière, à l'opposé de la façade principale, et les façades latérales, plus généralement appelées pignons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

Fond de terrain :

Limite de terrain qui n'a aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui est située à l'opposé de celle-ci ou présentant un angle supérieur à 60% par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

H

Haie :

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive :

Haie formée uniquement d'arbustes.

Haie mono-spécifique :

Haie constituée d'une seule essence.

Hauteur absolue des constructions :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

I

Imperméabilisation du sol :

C'est le résultat, lors de toute construction ou tout aménagement du sol, qui par leur étanchéité en continu interdisent toute percolation naturelle des eaux de pluie et imposent de recueillir ces eaux pluviales et de les évacuer dans des réseaux collectifs.

L

Limite séparative :

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

Logement de fonction :

Cette notion est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d'exploitations et quelques fois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour horticulture et les maraîchers.

Lotissement :

Article L.142-1 du Code de l'Urbanisme : « Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

M

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).

Marge d'isolement :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Modénature :

Profil d'un ensemble de moulure. Par extension, désigne l'effet obtenu par le choix des profils et des proportions de la mouluration ou de tout élément en saillie de façade, qui participe à son ornementation.

Mur :

- Mur aveugle - mur sans ouvertures.
- Mur banché - mur en béton armé
- Mur d'échiffre - mur sur lequel reposent les marches d'un escalier.
- Mur mitoyen - mur situé sur la limite séparative entre deux propriétés.
- Mur pignon : mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales.
- Mur porteur : mur structurant assurant la descente des charges d'une construction.
- Mur de refend : mur porteur situé à l'intérieur de la construction et reliant les façades ou les pignons entre eux.
- Mur de soutènement : mur permettant de résister à des poussées latérales (poussées des terres en sous-sol...)
- Mur bahut : mur de faible hauteur formant soubassement.

O

Opération groupée :

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance et faisant l'objet d'un seul permis de construire.

P

Parcelle :

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement :

Face apparente d'un élément constitutif d'un ouvrage : brique, moellon, pierre de taille, etc.

Permis de construire valant division :

Opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur une même unité foncière dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Pour l'application du présent règlement, les articles 5,6,7,8 9 et 14 s'appliquent à l'ensemble du terrain et non pas à chaque fraction séparément.

Plan d'eau :

Mares, étangs, etc.

R

Rive :

Bande de terre qui borde le fleuve, vers l'intérieur des terres par rapport à la berge.

S

Saillie :

Avancée d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit comme une lucarne.

Soubassement :

Assise d'une construction.

Stationnement :

Les places de stationnement devront respecter les dimensions suivantes : 5 m x 2,5 m pour chaque emplacement.

Surface de Plancher

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs 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. »

T

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Toiture terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

U

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Véranda :

Construction vitrée accolée à la construction et permettant l'extension des pièces.

Versant :

Pente d'une toiture.

Voie :

Indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Voie en impasse :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non pour permettre les demi-tours.

Voie ouverte à la circulation générale :

Elle concerne toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelque soit leur fonction (voie piétonne, cyclistes, routes, chemins, etc.).

Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété. Le présent règlement considère les voies privées comme des limites séparatives. Elles sont donc régies par l'article 7.

Voie publique :

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.