

LEXIQUE



Accès

L'accès est le passage entre une voie et une unité foncière. L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche et partie de terrain donnant sur la voie, par lequel on y pénètre à l'intérieur de l'unité foncière.

Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Adaptations mineures

> Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de l'ensemble des articles des règlements de zones et des servitudes pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, par décision motivée de l'autorité compétente.

> Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Archéologie

Rappel de l'Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

Prescriptions particulières applicables en matière d'archéologie préventive, lorsque les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux sont localisés dans une zone identifiée sur la carte archéologique nationale, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables à leur réalisation (Rappel de l'article L522-5 du Code du Patrimoine) :

- *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »* Rappel de l'article R.523-1 du Code du Patrimoine - Décret n° 2011-574 du 24 mai 2011.

- Dans le cas où les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrage ou de travaux ne sont pas identifiés par la carte archéologique nationale et concernant la découverte fortuite en sous-sol, le code du patrimoine impose la déclaration de découverte fortuite à la mairie qui avertit le préfet, lequel saisira l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. (Rappel de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.



Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

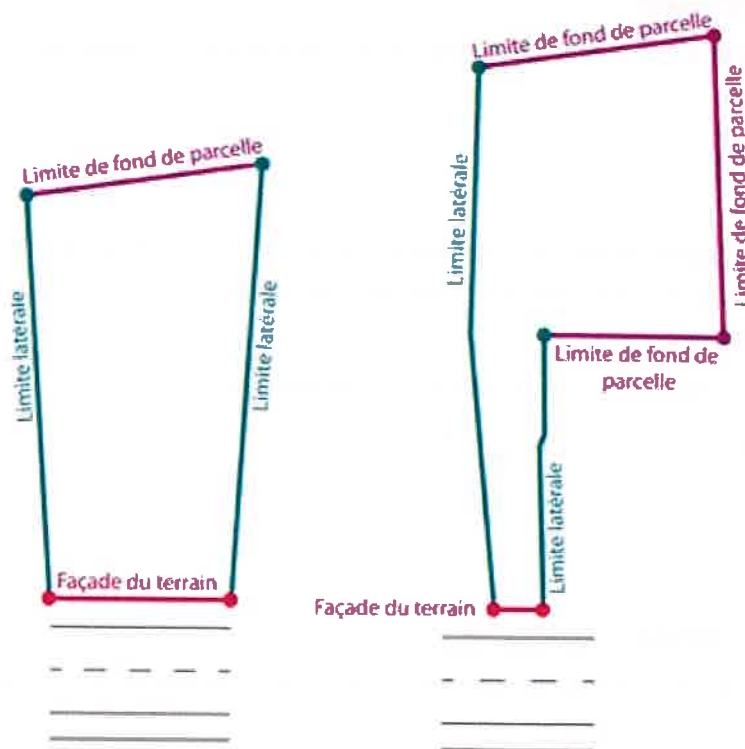
1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.

Niveaux



Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

De manière générale et non exhaustive, cette notion comprend les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif tels que châteaux d'eau, éoliennes, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, ouvrages techniques nécessaires à l'établissement et à l'exploitation des réseaux de télécommunications ouverts au public, installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, installations techniques nécessaires à la création, à l'extension et à l'entretien d'ouvrage d'épuration, etc.

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-

dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie.

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

Sigles utilisés dans le règlement

La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;*
- > S : surface du terrain d'assiette du projet*
- > H : Hauteur maximale des constructions ;*
- > R1 : Marge de recul imposée aux constructions par rapport à la limite d'emprise publique ;*
- > R2 : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.*

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres

propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies publiques,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression "voies et emprises publiques" s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer, ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.