

LEXIQUE

ACCÈS

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

ALIGNEMENT

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'assiette de la construction et l'emprise publique, déterminée ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite de fait entre le terrain d'assiette de la construction et l'emprise d'une voie privée existante ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant aux documents graphiques, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

ANNEXE

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockages des ordures ménagères, local à vélos, abris de jardin, piscine,...

BAIES

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou les parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture qui s'inscrit dans le plan d'une toiture en pente et qui n'offre pas de vue directe ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- une porte non vitrée ou translucide avec châssis.

La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 1 mètre délimité à partir de son pourtour.

BALCONS

Est considéré comme balcon une plate-forme formant saillie sur une façade.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement distingue 9 destinations :

I. Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées sont considérées comme de l'habitation.

II. Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergements de type hôtel et résidences de tourisme. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil).

III. Bureau

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Les locaux des professions libérales sont inclus dans cette destination.

IV. Commerce

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale.

V. Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat.

VI. Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes accueillant des activités qui ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

VII. Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

VIII. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

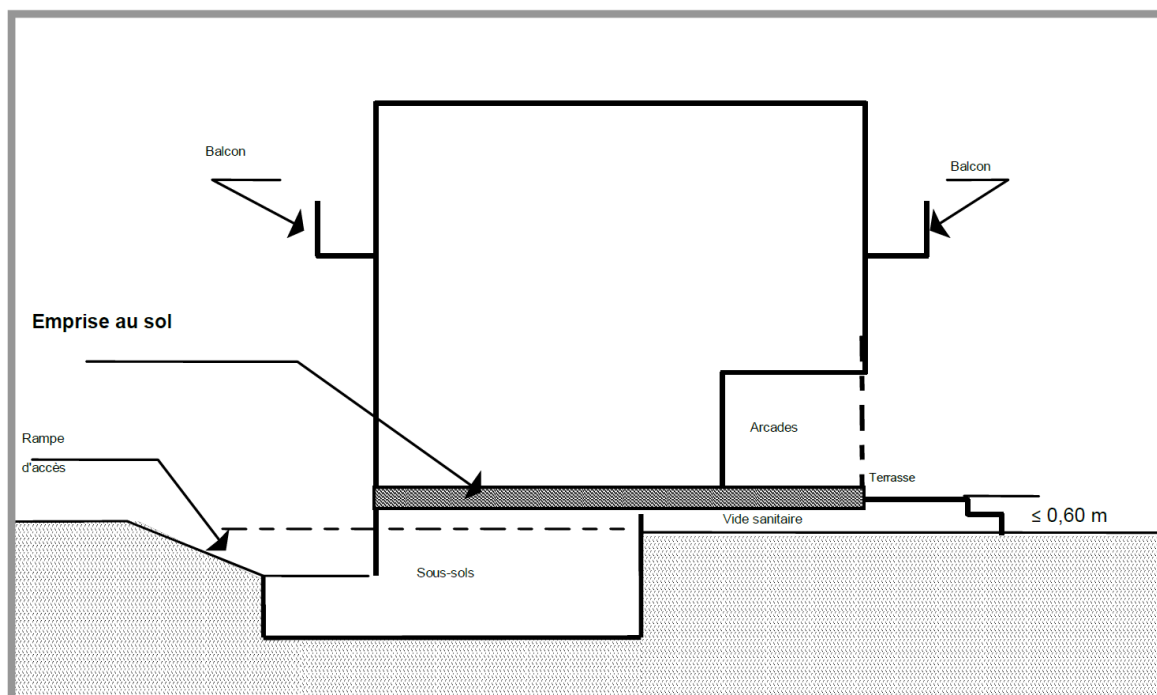
Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux.



EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Article L.130.1 du code de l'urbanisme : Les PLU peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce 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 DE PLEINE TERRE

Un espace est considéré de pleine terre lorsqu'il ne comporte pas d'ouvrages, à l'exception des équipements de réseaux, dans son sous-sol.

ESPACES VERTS

Les espaces verts se définissent comme les surfaces de l'unité foncière faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets...Ils comprennent au moins une épaisseur de terre de 40 cm, hors couche drainante pour la végétalisation à faible développement et de 1,5 m pour les végétaux à moyen et grand développements.

EXTENSION / SURÉLÉVATION

Sont considérées comme extension ou surélévation d'une construction existante, les modifications volumétriques accroissant la surface de plancher existante avant travaux.

FAÇADES

La façade principale correspond à la façade donnant sur voie. Dans le cas d'une construction située à l'intersection de plusieurs voies, celle-ci sera composée de plusieurs façades principales. Les autres façades sont les façades latérales qui donnent sur les limites séparatives latérales et la façade arrière qui donne sur la limite de fond de terrain.

HAUTEUR DE FAÇADE

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction, comptée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit en pente ou jusqu'au sommet de l'acrotère du toit terrasse.

HAUTEUR PLAFOND

La hauteur plafond des constructions est mesurée à compter, soit du niveau du terrain naturel avant travaux, soit du niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

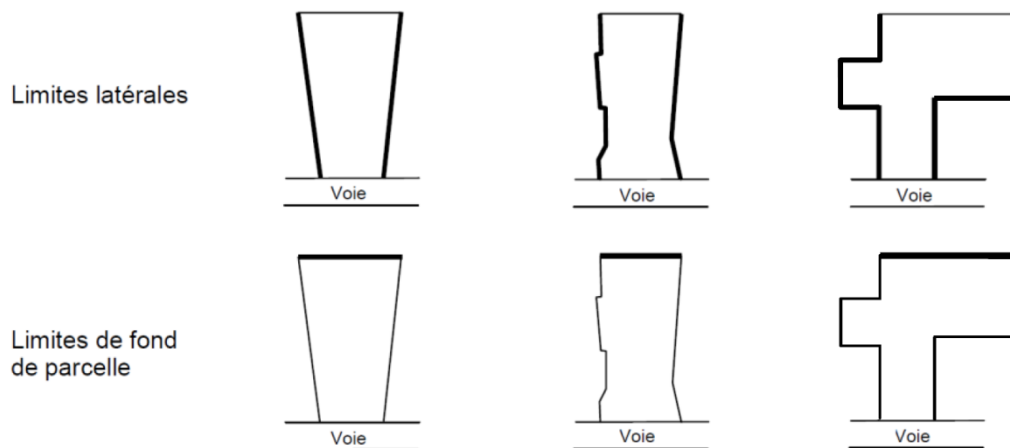
LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, selon une ligne de forme quelconque.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les distances sont mesurées perpendiculairement à chaque partie de construction comportant ou non des baies jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel,
- les balcons, coursives, terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre sur toute sa profondeur.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature,
- les auvents,
- les débords de toiture,
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur,
- les parties enterrées des constructions.

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse de la façade ou de la toiture telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur... .

SERVITUDE DE COURS COMMUNE

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cours commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

La surface de plancher est définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles appartenant ou non à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au sol existant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement ; il s'agit du niveau du sol existant avant le projet de construction.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...).

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Elle comporte des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules et peut être de statut public ou privé.