LEXIQUE TECHNIQUE

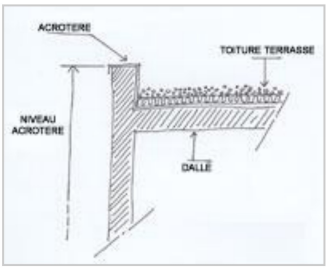
Définitions

ACCES

Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

ACROTERE

Elément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.



ALIGNEMENT

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE (OU CONSTRUCTION ANNEXE)

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.

BAIE

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui créée une vue vers l'extérieur.

BATIMENT D'EXPLOITATION (AGRICOLE OU FORESTIER)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

CARAVANE

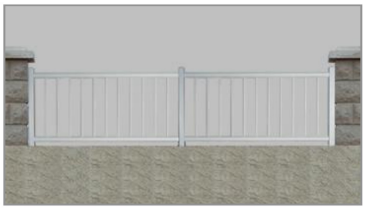
Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSEE

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CLAIRE-VOIE

Elément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



CLOTURE Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

CONSTRUCTION

CONSTRUCTION ANNEXE Voir **ANNEXE**.

CONSTRUCTION A USAGE D'ARTISANAT

Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTION A USAGE D'ENTREPOT

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTION A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER

Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONTIGU(Ë) Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Rapport entre le nombre de m² de surface hors œuvre nette susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.
Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.
[exemple : un COS de 0,5 pour une surface de terrain de 100 m² donne un droit à construire de 50m² de surface de plancher ou un COS de 0,25 pour une surface de terrain de 1000 m² donne un droit à construire de 250 m² de surface de plancher].

DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

EAUX

EAUX INDUSTRIELLES Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

EAUX MENAGERES Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

EAUX PLUVIALES Eaux provenant des chutes atmosphériques.

EAUX USEES Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

EAUX VANNES Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

EGOUT DU TOIT Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

EMPRISE

EMPRISE AU SOL Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :
- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,6 mètre (bow-windows, balcons, débords de toits, etc.) ;
- les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre,
- les rampes d'accès et les parties totalement enterrées de la construction.

Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

EMPRISE D'UNE VOIE Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris les accotements (plantés ou non), trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux et/ou espaces dédiés à la circulation douce (piétons et 2 roues).

EMPRISE PUBLIQUE Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L130.1 du Code de l'Urbanisme). 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.

ESPACE LIBRE Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE VERT Correspond aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale, qui peut être aménagé en square, jardin, aire de jeux, etc.

EXISTANTE (CONSTRUCTION OU INSTALLATION)

Est réputée existante à la date d'approbation du PLU, une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existe à la date du **24 février 2014.**

EXTENSION Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol.

FAÇADE (D'UNE CONSTRUCTION)

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAITAGE

Limite supérieur d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

FOND DE PARCELLE

Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à la hauteur de l'égout du toit ou du faîtage (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou de l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

IMPERMEABILISATION (DU SOL)

Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

INSTALLATION CLASSEE (ICPE)

Equipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 :

- ***les installations classées soumises à simple déclaration préalable***, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- ***les installations classées soumises à autorisation préalable***, pour celles qui présentent un risque considéré important.

LIMITE

LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE)

Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SEPARATIVE

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;
- les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

LOCAUX TECHNIQUES

Construction nécessaire au fonctionnement d'une maison individuelle, d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (comprenant chaufferie, machinerie d'ascenseur, gaines techniques, etc.), locaux de stockage des déchets et locaux nécessaires à l'entretien des piscines.

MODENATURE

Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

MUR

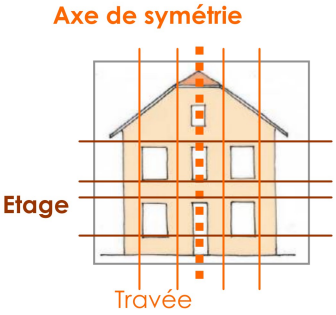
MUR BAHUT Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

MUR PIGNON Elément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).

NIVEAU Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, compté sur une même verticale, rez-de-chaussée compris (contrairement à la notion d'étage qui comptabilise seulement les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée).

NOUE PAYSAGERE Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui absorbe les pics de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou l'infiltrer sur place. Les noues permettent de gérer et de traiter les eaux pluviales, tout en limitant la pollution des milieux et en améliorant la qualité de l'environnement urbain.

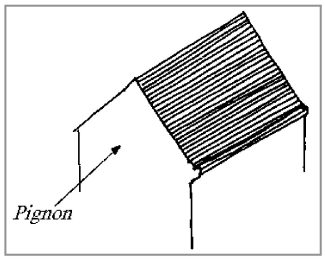
ORDONNANCEMENT Agencement, rythme et disposition des façades sur rue.



PIERRE APPAREILLEE

La pierre appareillée doit répondre à des règles strictes :
- qualité et résistance des matériaux,
- taille et assemblage réguliers,
- faible épaisseur des joints.

PIGNON Partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.



PLEINE TERRE Espace considéré en pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE OU RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), autorisée selon le volume existant tel qu'il existait au moment du sinistre. La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

RECUL Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REHABILITATION Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

RENOVATION Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

RESTAURATION Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

RESTRUCTURATION Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

RETRAIT Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REZ-DE-CHAUSSEE Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

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.
Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

SOL NATUREL Niveau du sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SOUS-SOL Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE

Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

SURELEVATION La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.

TALUTAGE Action de relever la terre en talus, notamment pour construire de manière surélevée.

TERRAIN (OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

TOITURE

TOITURE-TERRASSE Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

TOITURE A PENTE Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

TRANSFORMATION Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE

VOIE (OU VOIRIE) De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

VOIE DE DESSERTE

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.