

LEXIQUE GENERAL

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Exemples : un garage ou un local vélo non accessible depuis la construction principale.

Accès

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère

Aussi appelé mur acrotère, l'acrotère est le dispositif de relevé d'étanchéité d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente. Il est souvent élaboré en prolongement d'une façade et correspond donc à la portion de façade au-dessus de la base de la toiture.

Alignement

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bande constructible principale

Emprise au sol d'implantation des constructions, bordant une voie ou une emprise publique, soit :

- > une emprise publique* ou une voie existante à la date d'approbation du PLU, d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point ou portion de voie d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point débouchant sur une voie elle-même d'une largeur au moins à 4 mètres en tout point ;
- > une emprise publique* ou une voie nouvelle d'une largeur égale ou supérieure à 4 mètres en tout point, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes ;
- > un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie en application de l'article L 123-1-8° du Code de l'urbanisme.

La profondeur de la bande de constructibilité principale* est mesurée horizontalement et perpendiculairement vis-à-vis de ces emprises de référence.

Bande constructible secondaire

La bande constructible secondaire est la surface du terrain d'assiette non compris dans la bande constructible principale.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Lorsque les éléments architecturaux greffés à la façade ou à la toiture de la construction débordent de plus d'1 m 20 du volume clos et couvert, ils doivent être pris en compte pour l'application des règles de ce document. Ainsi, les règles de gabarit du présent document ne s'appliquent pas aux éléments en débord par rapport au volume clos et couvert, dans une limite d'1 m 20. Par exemple, les débords de toit et les balcons ne sont pas pris en compte dans les règles de recul vis-à-vis des limites tant que ceux-ci dépassent de moins d'1 m 20 du volume clos et couvert.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Clôture

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale en un point d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la plus grande différence d'altimétrie entre le terrain naturel, avant et après travaux, et la sablière (ou l'acrotère). Le terrain existant avant travaux, est le terrain naturel à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au sommet de la panne sablière, 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.

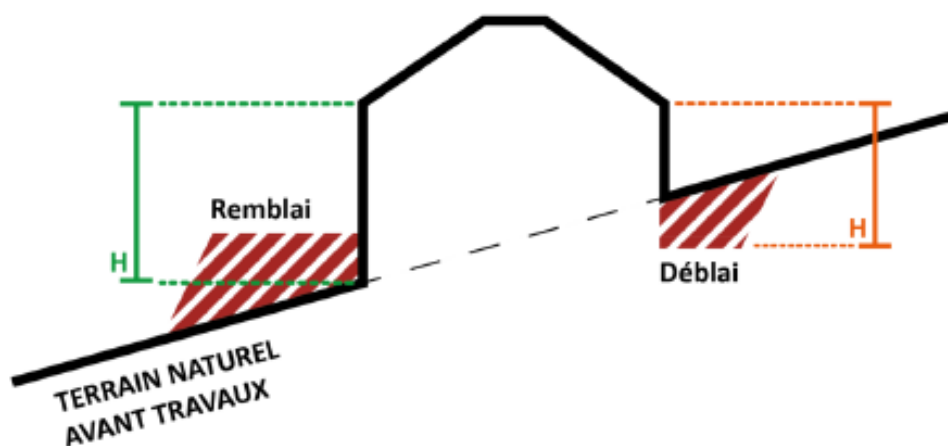


Figure 54 _ Principe de mesure de la hauteur en un point : le plus grand écart entre le terrain naturel et la sablière (ou l'acrotère), avant ou après travaux.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux 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.

En présence d'une servitude cour commune, les limites de la cour commune sont reconnues comme limites séparatives.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement de fonction

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

Opération d'ensemble

L'expression « opération d'ensemble » ou « opération d'aménagement d'ensemble » est une condition pouvant être exigée en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Pièces principales

Pièces destinées au séjour ou au sommeil.

Recul

Le recul entre une construction et une référence est la distance minimale entre la construction étudiée et la référence.

Les débordements de toiture et de balcon ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20m pour l'application de cette règle. Au-delà, le surplus est pris en compte dans le calcul de distance.

Pour les terrasses et les balcons, en cas de pilier porteur, les reculs s'entendent à partir du pilier.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ... La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Rénovation

Remise neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, ...

La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation : par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Restauration

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

Sablière

Poutre principale qui soutient le mur de façade. Pour l'interprétation de la sablière principale, les ¾ de cette poutre devra respecter les règles de hauteur définies dans le règlement.

Surface de plancher

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

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

LEXIQUE DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations réglementent uniquement les constructions, et non les installations.

Destination « exploitation agricole et forestière »

EXPLOITATION AGRICOLE

La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Attention toutefois, en zone A et N, ces constructions doivent être nécessaires à une activité agricole.

EXPLOITATION FORESTIERE

La sous-destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat »

LOGEMENT

La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4^e de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

HEBERGEMENT

La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).