

Définitions de termes employés dans le règlement du PLUi-H

Abri de jardin / Bûcher

Construction annexe, d'une surface de plancher inférieure à 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au point le plus haut, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Abri pour animaux

Construction annexe destinée à abriter des animaux (box, poulailler...) d'une surface de plancher inférieure à 30 m²

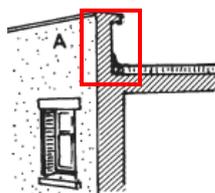
Accès

L'accès est un espace en limite d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. Il est constitué d'un linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain).

L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie. La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, qui constitue un rebord ou un garde-corps plein.



Affouillement et exhaussement

Un exhaussement de sol correspond à un remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Un affouillement de sol correspond à une extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

Limite du domaine public de voirie au droit de la propriété riveraine. Le terme « limite qui s'y substitue » désigne le nouvel alignement fixé par le plan figurant en annexe du PLUi-H ou la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie ou enfin la limite entre la voie privée ouverte à la circulation routière publique et le terrain concerné par le projet soumis à autorisation.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur, quelques soient ses dimensions, destinée à accueillir une fenêtre. Au sens du présent règlement les jours de souffrance ne constituent pas des baies.

Balcon

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge

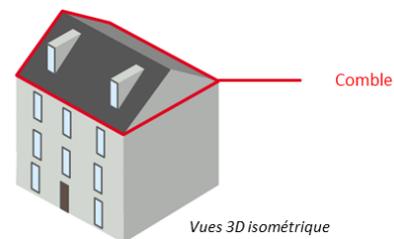
Milieu ouvert de part et d'autre du lit d'un cours d'eau d'une largeur minimale de 5 mètres composé de végétation

Branchement en attente

Les canalisations privées sont raccordées au branchement public par l'intermédiaire d'une boîte de raccordement située sous le domaine public au plus près du domaine privé. Si cette boîte de branchement n'est pas existante, le branchement en attente correspond au branchement qui devra posséder un siphon disconnecteur ou un T de visite sous le domaine privé au plus près du domaine public.

Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture



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.

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 ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. La notion de construction existante doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLUi-H et non à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

Construction secondaire (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 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.

Une piscine couverte ou non couverte ne constitue pas une annexe.

Un cours d'eau

Se définit par :

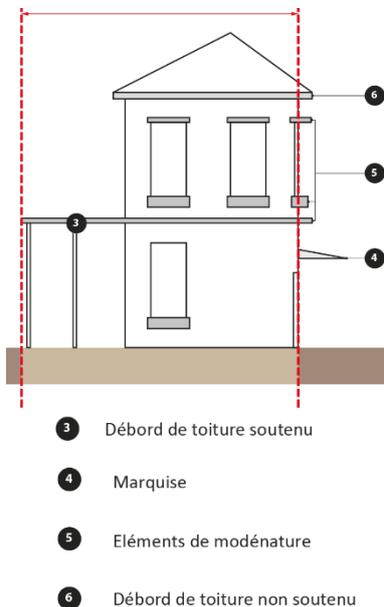
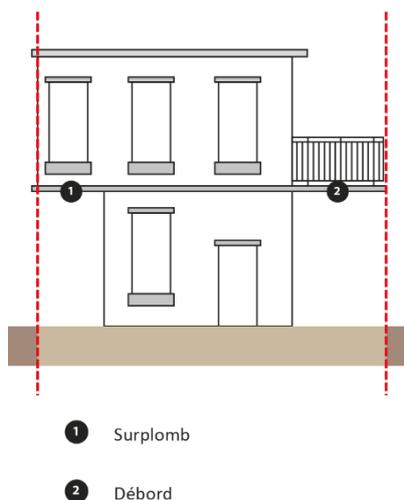
- un écoulement naturel, permanent ou non (l'intermittence du cours d'eau n'enlève pas son caractère de cours d'eau),
- un lit marqué avec fond différencié,
- une faune et une flore spécifique.

Egout du toit

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

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.



Une piscine non couverte, ne génère pas d'emprise au sol au titre du présent règlement.

Une piscine couverte est une construction au titre du présent règlement et génère de l'emprise au sol.

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et places publiques.

Entrée charretière

L'entrée charretière est le lien entre la voie publique et un terrain privé adjacent, aménagé pour permettre le passage des véhicules.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et ne peut excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante. 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.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

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.

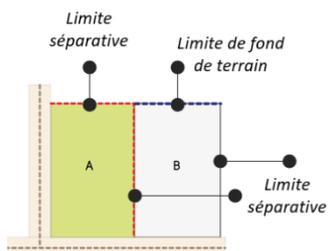
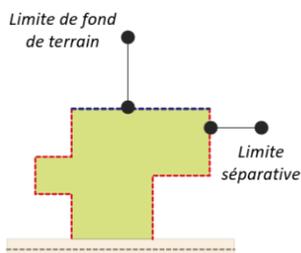
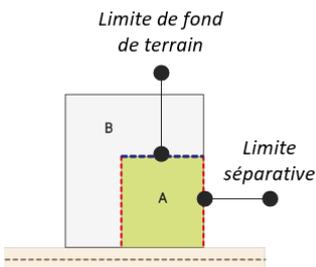
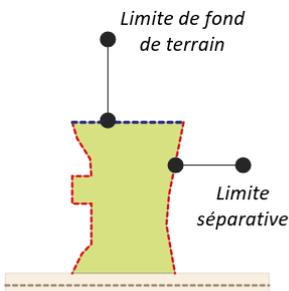
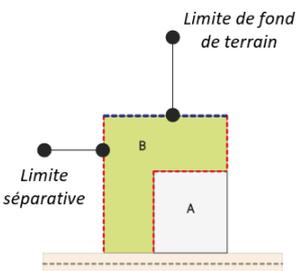
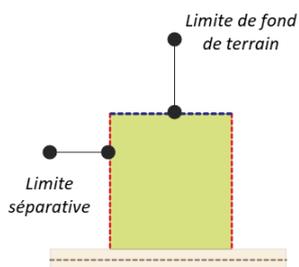
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, 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.

Limite séparative

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.



Mur coupe-feu

Un mur coupe-feu est une paroi qui par sa conception stoppe ou ralentit la propagation du feu pendant un temps donné.

Piscine couverte

Est considérée comme piscine couverte, une piscine recouverte d'une toiture. Un rideau de protection ne constitue pas une couverture au sens du présent règlement.

Une piscine couverte est une construction au titre du présent règlement et génère de l'emprise au sol.

Pleine terre

Espaces composés d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 4 mètres. Ces espaces représentent un fort intérêt écologique en lien avec leur potentiel d'infiltration des eaux pluviales et leur rôle d'accueil de biodiversité (trame verte, trame bleue, trame brune). Les ouvrages d'infrastructures linéaires de types réseaux ou canalisations situés en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

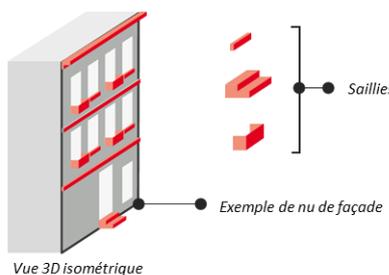
Les bassins non étanches et paysagers peuvent être comptabilisés dans les espaces verts de pleine terre.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Saillie

Partie ou élément d'un bâtiment, fixe et pérenne, qui dépasse le plan de façade d'une construction. Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (balcons, corniches, pilastres, etc.).



Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est définie en référence au Code de l'urbanisme et correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,8 m ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;

- 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 ;
- 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

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Voir « unité foncière ».

Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. (CE, 27 juin 2005). L'unité foncière constitue la base déclarative du « terrain » à partir de laquelle sont instruites les autorisations du droit des sols

Voie publique

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.

Vues

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les lucarnes, les châssis de toit, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel et à moins de 2,60 mètres du plancher en RDC et à moins de 1,90 mètre du plancher aux étages.

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toute nature dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher au RDC et à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher aux étages (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides ;
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel moyen ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.