

3. Glossaire

A

- **Accès** : L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche.
- **Acrotère** : Muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité.
- **Annexes** : Sont considérées comme annexes les locaux accessoires contigus ou non à la construction ou au bâtiment principal non destinés à l'habitat ou à une activité commerciale ou professionnelle tels que : celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers et réserves etc. Les annexes sont d'une importance très nettement inférieure à celle des bâtiments principaux.
- **Arbre de haute tige** : Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 8 mètres de hauteur à l'état adulte. Dans le cas d'une plantation : les végétaux doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol) d'au moins 8 centimètres.
- **Affouillement** : Désigne tous travaux de creusement, d'excavation, de décaissement ou de déblai du sol pour extraire des terres ou matériaux.

Dans le cas des affouillements dont la profondeur excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, tous travaux de remblai ou de déblai doivent être soumis à permis d'aménager, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une construction nécessitant un permis de construire (R.421-19 k du Code de l'Urbanisme).

B

- **Baie** : Les baies sont les ouvertures dans un mur de façade (arcade, fenêtre, porte) permettant l'éclairage des pièces ou volumes de la construction.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

> une ouverture, en toiture ou en façade, dont

l'allège est située à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher,

> une porte non vitrée,

> une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

- **Bâtiments contigus** : Bâtiments dont les corps sont attenants de manière substantielle.
- **Bâtiments non contigus** : Bâtiments dont les corps ne sont pas attenants

C

- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : Il détermine la surface constructible sur un terrain. Cette surface est obtenue en multipliant le coefficient par la surface du terrain. Si une zone est affectée d'un COS, le coefficient est mentionné au règlement du PLU.

Exemple : sur un terrain de 1 000m², dans une zone où le coefficient du COS est égal à 0.3, il pourra être construit : 1000 x 0.3 = 300m² de Surface de Plancher (voir ce mot).

- **Comble** : Partie totalement sous toiture sans pied droit. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble noté « C », ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable.
- **Construction** : Tout assemblage (édifié de manière temporaire ou non) de matériaux, quel que soit sa destination. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher. Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières. De même que les installations hors sol du type piscine ou terrasse constituent des constructions.
- **Côte NGF** : Côte d'altitude (cf. Nivellement Général de la France).

D

- **Destinations des constructions :**

> **habitation** : cette destination comprend tous les logements.

> **hébergement hôtelier** : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels et des résidences de tourisme, ou tout texte qui s'y substituera.

> **bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

> **commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs locaux accessoires. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

> **artisanat** : cette destination concerne les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

> **industrie** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

> **exploitation agricole ou forestière** : cette destination comprend les constructions nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière.

> **entrepôt** : cette destination comprend les bâtiments de logistique destinés au stockage de biens.

> **service public ou privé d'intérêt collectif** : cette destination concerne les constructions ou installations, publiques ou privées, participant à la réalisation d'une mission de service public ou d'intérêt collectif.

bâtiment.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol d'une construction ou d'un bâtiment est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction ou du bâtiment sur le sol des volumes hors œuvre (murs extérieurs compris) de la construction ou du bâtiment. Elle est définie par un coefficient d'emprise qui détermine ce rapport entre surface construite et surface de la parcelle ou du terrain support de la construction ou du bâtiment.

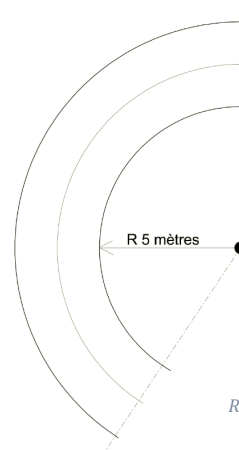
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- > les terrasses inférieures à 0,60 m par rapport au terrain naturel,
- > les balcons,
- > les rampes d'accès,
- > les piscines non couvertes.



Réalisation : Jean-Jacques Lyon-Caen

Schéma explicatif du rayon de courbure intérieur des rampes de parking dont le rayon doit être inférieur à 5 mètres :

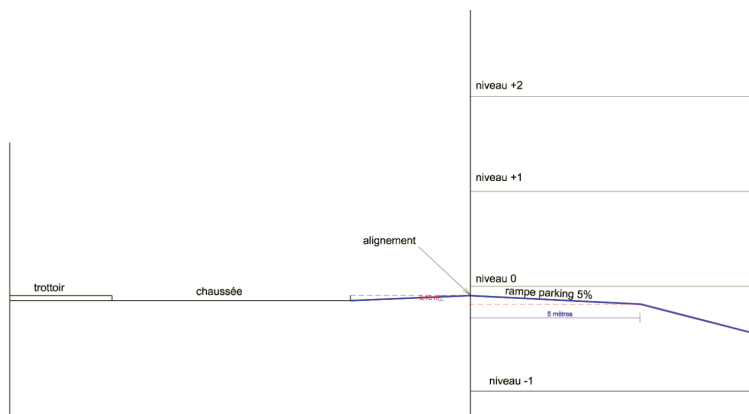


Réalisation : Jean-Jacques Lyon-Caen

E

- **Eaux pluviales** : Eaux météoriques. En urbanisme, eaux interceptées par une surface (toiture, voirie, jardin...). Assimilées aux eaux de ruissellement.
- **Eaux usées** : C'est l'ensemble des eaux usées : eaux ménagères et eaux provenant d'une activité.
- **Egout du toit** : C'est la (ou les) ligne(s) par où se déverse le ruissellement des précipitations, hors du

Schéma explicatif du calcul de la cote de nivellement de la rampe de parking :



Réalisation : Jean-Jacques Lyon-Caen

Précision et distinction

L'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme comme la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Cette définition vaut pour les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables. Elle est utilisée en complément de la surface de plancher, pour déterminer si un projet de construction requiert une déclaration préalable ou un permis de construire.

Elle est également utilisée pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte (art. R. 431-2).

Elle permet, enfin, de contrôler les constructions et travaux qui n'ont pas pour effet de créer de la surface de plancher, mais qui occupent néanmoins le sol (constructions non closes telles que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement).

- **Ensemble paysager à préserver** : Un ensemble paysager est un espace paysager existant à protéger, concernant un ou plusieurs terrains ou parcelles, en application de l'article L.123-1-5 (§ 7°) du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les ensembles paysagers à préserver constituent chacun une unité paysagère. Ils sont délimités sur le plan de zonage. Ils englobent des éléments tels que les allées, les voies d'accès, les éléments décoratifs. La protection de l'unité d'un ensemble paysager à préserver interdit toute modification de nature à compromettre la qualité paysagère de l'ensemble concerné.

- **Équipement public ou privé d'intérêt collectif** : Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

> les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.) comme par exemple : résidence étudiante, résidence senior, maison-relais, crèche, résidence sociale, ...

> les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol).

- **Espaces boisés classés** : Art L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le 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 Livre III du Code Forestier. »

- **Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain qui, s'il n'est pas lié à un permis de construire, doit faire l'objet d'un permis d'aménager lorsque sa superficie est supérieure ou égale à deux hectares et si sa hauteur excède 2m (article R421-19 k du Code de l'Urbanisme).

F

- **Façade (ou partie de la façade)** : Est considéré comme façade tout mur ou partie de mur extérieur participant à un bâtiment tel que façade, pignon, lucarne...
- **Façade de terrain ou linéaire sur voie publique ou privée** : la façade d'un terrain est le linéaire du terrain qui borde une voie publique ou privée.



Réalisation : Jean-Jacques Lyon-Caen

- **Faîtage** : Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture.

Dans le cas des terrains présentant une pente ou une déclivité naturelle, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Dans le cas des terrains présentant une façade sur un sol artificiel (dalle), la hauteur maximale sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'espace public ou collectif le plus bas.

Suivant les zones, la hauteur se mesure soit à l'égout du toit où à l'acrotère de terrasse, soit au faîtage où à l'acrotère de terrasse, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte.

- **Héberge** : En limite de propriété, ligne qui correspond à la limite du mur d'un bâtiment implanté sur la limite séparative. Les murs de clôtures et les clôtures ne rentrent pas dans la définition des héberges.
- **Hauteur à l'égout du toit** : Intersection entre le plan vertical de la façade et le plan incliné de la toiture.



- **Hauteur** : hauteur de façade : La distance mesurée entre le point le plus bas de la construction et le point le plus élevé, soit l'acrotère (toiture terrasse), soit la jonction toiture – sommet du mur.
- **Hauteur maximale de construction** : La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol existant à l'alignement des voies publiques ou privées avant les travaux, jusqu'à :

> l'égout de toiture. L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur est l'égout du toit le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes,

> le faîtage de la construction. Le faîtage pris en compte pour la détermination de la hauteur est celui le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes,

> l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Implantation** : C'est le positionnement sur le terrain des bâtiments projetés par rapport aux limites séparatives.
- **Installation classée pour la protection de l'environnement** : Terme réglementaire regroupant des produits, équipements, machines, activités qui présentent un danger pour l'environnement et qui nécessitent un enregistrement de leur existence après autorisation ou déclaration à la préfecture et un contrôle.

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour

l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

L

- **Largeur de l'unité foncière** : Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.
- **Limites séparatives de propriété** : Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.
- **Limites de fond de terrain** : La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain. La limite de fond de terrain se caractérise par le fait qu'elle n'aboutit pas à la voie desservant le terrain, et cela à aucune de ses extrémités (par opposition à la limite séparative de propriété, voir supra).



Réalisation : Jean-Jacques Lyon-Caen

N

- **Lucarne** : Croisée ou châssis en saillie sur la pente d'un toit de bâtiment pour donner du jour à l'espace sous comble.

- **Nivellement Général de la France (Côte NGF)** : Il s'agit de l'altitude orthométrique de référence NGF69. Certaines côtes figurant au PLU sont rattachées au Nivellement Général de la France (côtes NGF).

P

- **Parcelle** : C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.
- **Pignon** : Façade ou partie de la façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.
- **Pleine terre** : Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans leurs tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol, et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations,...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

S

- **Saillies** : Parties de la construction en débord par rapport à la façade (corniche, balcon, toiture, etc.).
- **Servitude d'utilité publique** : C'est une servitude particulière fondée sur la préservation de l'intérêt

général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'ajoute aux règles du PLU.

- **Surface de plancher** : 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 :
 - > 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 1,80 mètre ;
 - > 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.

T

- **Terrain naturel** : il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.
- **Terrain ou unité foncière** : llot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.