

Ædificandi (zone)

Zone ou voie (rue, avenue...) pouvant être constructible, pouvant recevoir un édifice. Il est nécessaire de se référer au document graphique et au règlement du plan local d'urbanisme pour connaître le statut de ladite zone.

Attique

Est considéré comme attique tout dernier niveau placé au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport au rang précédent (cf. définition « hauteur »)

Alignement

(Art. L.112-1 du code de la voirie routière)

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite de voie publique et propriété riveraine.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

Annexe

Toute construction, bâtiment accessoire à un bâtiment principal sur un même terrain, entité foncière. Elle répond aux caractéristiques suivantes :

- Ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;

- Être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, de remise, de local poubelle, ... etc.

Arbres à haute tige

Toute espèce d'arbre faisant plus de 7m de haut à l'âge adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale nécessaire pour permettre leur croissance optimale.

Bâtiment ou construction principal

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CES

Coefficient d'emprise au sol détermine la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs de paysages ou d'assainissement.

COS

Coefficient d'occupation du sol détermine la quantité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

(Loi ALUR : COS est abandonné au profit d'autres règles, telles que le CES, les règles de hauteur et d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives).

Combles

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

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

Elles recouvrent, d'une part, les constructions et installations nécessaires aux activités d'intérêt général prises en charge par une personne publique ou sous son contrôle, et, d'autre part, les constructions et installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population.

Domaine public

Article L.2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

« Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. »

Article L.1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

« Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. »

Ouvrages et/ou éléments de superstructures

Éléments mineurs d'équipement technique d'une construction qui ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales : balustrades et gardes corps à claire voie, partie ajourée des acrotères, pergolas, souches de cheminées, ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...), accès aux toitures terrasses, ... etc.

Emplacements réservés

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise d'une voie publique

Surface de terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements et les trottoirs, les fossés ou caniveaux et les talus.

Encorbellement

Système de construction en pierre ou en bois permettant de porter une charge en surplomb sur le nu d'un mur.

Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratifs, sportifs, culturels, médicaux, sociaux, sanitaires et scolaires.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voiries, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Hauteur

Elle est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans certaines zones et pour certains types de construction, le règlement peut distinguer 2 hauteurs maximales:

- 1^{er} rang: hauteur mesurée sur la périphérie d'une construction (hauteur à l'égout dans le cas d'une toiture à pans, à l'acrotère de façade dans le cas d'un toit terrasse pour créer un attique);

- 2^{ème} rang: hauteur mesurée hors-tout de la construction (hauteur au faîtage) en retrait du 1^{er} rang selon un angle de prospect entre 20° et 45°

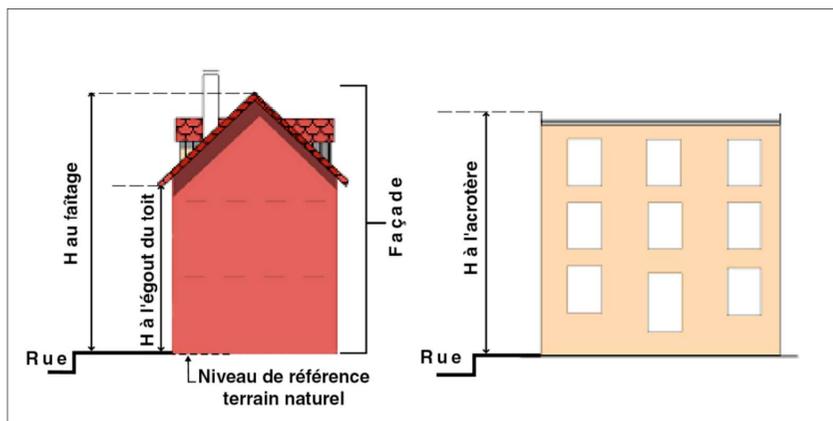
Lorsque le règlement ne porte qu'une seule indication de hauteur maximale, il s'agit de la hauteur hors tout.

Hauteur au faîtage

La hauteur mesurée du sol au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrage ou éléments de superstructure (cf. ci-dessus) indispensables et de faible emprise.

Hauteur à l'égout du toit

Mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade



Limites séparatives

L'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la côte des sols existants.

Les limites séparatives ont pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Logement en accession sociale à la propriété (ASP)

Les logements en accession sociale à la propriété sont définis par les articles L.443-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Logement locatif social (LS)

Les logements locatifs sociaux sont définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Niveau :

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+X+C (combles ou étage en retrait). Il comprend :

- le rez-de-chaussée (noté R)
- le nombre d'étages supérieurs (noté X)
- le niveau éventuel de combles ou étage en retrait (encore nommé attique)

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué en sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus d'un mètre le niveau du sol extérieur (terrain naturel)

Piscines

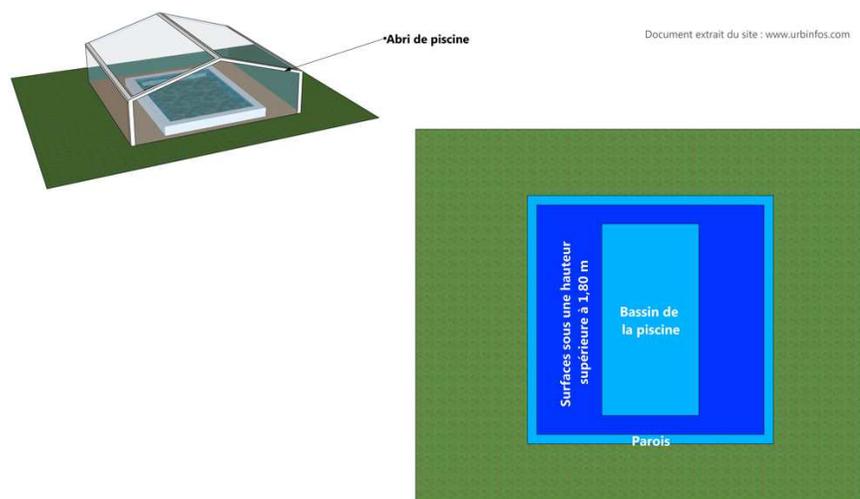
Les piscines sont régies par les dispositions des articles L.421-5, R.421-2, R.421-5 et R.421-9. Elles ne constituent pas des constructions annexes et n'entrent pas dans le calcul du CES.

Le CES détermine la quantité d'emprise au sol des constructions, créant une surface plancher, admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

Comme le bassin d'une piscine ne crée pas de surface de plancher, il n'entre pas dans le calcul du CES. De même pour les parois de l'abri de piscine, étant des éléments structurels surélevés au-dessus du niveau du terrain naturel.

Cependant, les surfaces couvertes par l'abri de piscine constituent de la surface de plancher s'il est clos, couvert et fait plus de 1,80 m.

Un permis de construire est par ailleurs requis. Donc cet espace entre dans le calcul du CES.



- Emprise au sol développant de la surface de plancher
- Emprise au sol non constitutive de surface de plancher
- + = **Emprise au sol totale** (détermine les formalités d'urbanisme à entreprendre : permis de construire ou déclaration préalable)

Pleine terre

Sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales.

Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nu extérieur des murs) par rapport à l'emprise publique ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. L = 4 m) et peut être aussi appelé recul dans ce cas ; il peut aussi être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. L = H, L = H/2) et se traduire par un angle de dégagement, ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

OAP

Une orientation d'aménagement et de programmation est une des pièces constituant le PLU et est relative à l'aménagement de certains quartiers : urbanisation des zones AU par exemple. Elle définit la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques.

Recul

Retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantations par rapport aux voies

Servitude d'utilité publique

Limitation d'une propriété dans un but d'intérêt général.

La servitude peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

Surface de plancher de la construction (SPC)

La SPC remplace de droit la surface hors œuvre nette (SHON) et la Surface hors œuvre brute (SHOB) depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, traduite à travers les articles L 112-1, R112-1 et R 112-2 du Code de l'urbanisme.

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, 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 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.

Tènement foncier

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le tènement foncier constitue l'unité foncière d'application du droit des sols.

Lorsqu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant de tènements ou d'unités foncières distinctes.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol ou terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.