

LEXIQUE

ACCÈS

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (portail, clôture, servitude de passage...) ou dans la construction (porche...) sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

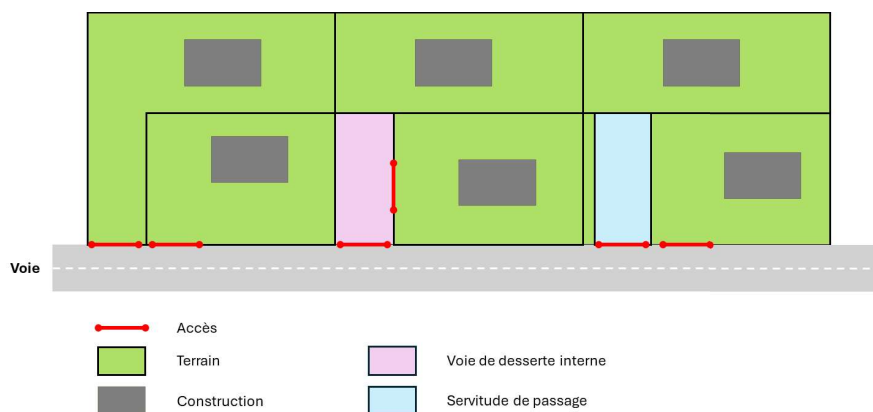


Figure 1 : Schéma illustratif. Réalisation ADEUS

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et la propriété privée. La notion de domaine public comprend la voie, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

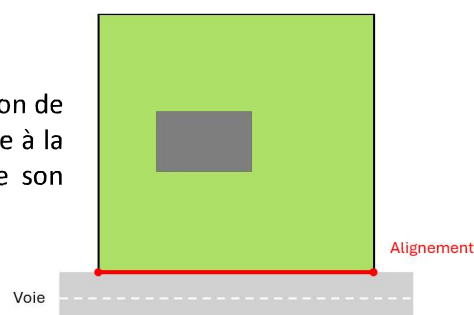


Figure 2 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

ARBRE À HAUTE TIGE

Un arbre est considéré comme « arbre à haute tige » lorsqu'il présente les caractéristiques suivantes :

- Force minimale de 18/20.
- En cas de plantation dans une fosse, cette dernière devra respecter les caractéristiques définies dans le présent lexique.
- La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à un mètre du sol. Elle est exprimée en centimètres dans une fourchette de taille (6/8, 8/10, 10/12, 12/14, etc.).

ARBRE D'INTÉRÊT À VALEUR ÉCOLOGIQUE

Tout sujet ayant atteint un stade de développement adulte avec un état mécanique et sanitaire convenable et viable dans le temps.

Les arbres n'ayant pas atteint un stade de développement adulte mais présentant des caractéristiques particulièrement intéressantes (rareté de l'essence dans le milieu, emplacement, architecture et rôle pour la biodiversité, vigueur, hauteur du sujet par rapport à l'essence-type, ...) sont également considérés arbres d'intérêt à valeur écologique.

ATTIQUE

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction, dont les façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

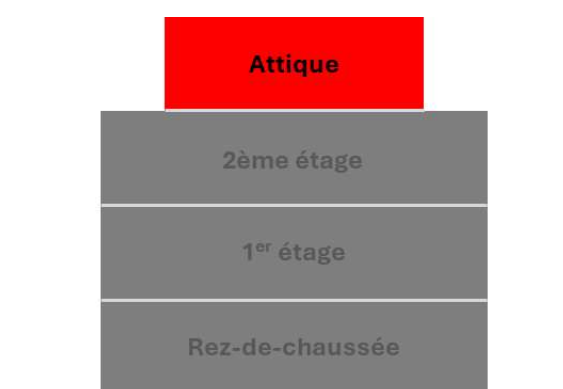


Figure 3 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il s'agit d'un sous ensemble de la notion de construction.

BANDE D'IMPLANTATION

Les bandes d'implantation déterminent les emprises au sein desquelles les constructions peuvent s'implanter.

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement au règlement graphique, ces bandes d'implantation sont parallèles aux voies et emprises ouvertes au public et mesurées perpendiculairement à partir des règles spécifiques à chaque zone.

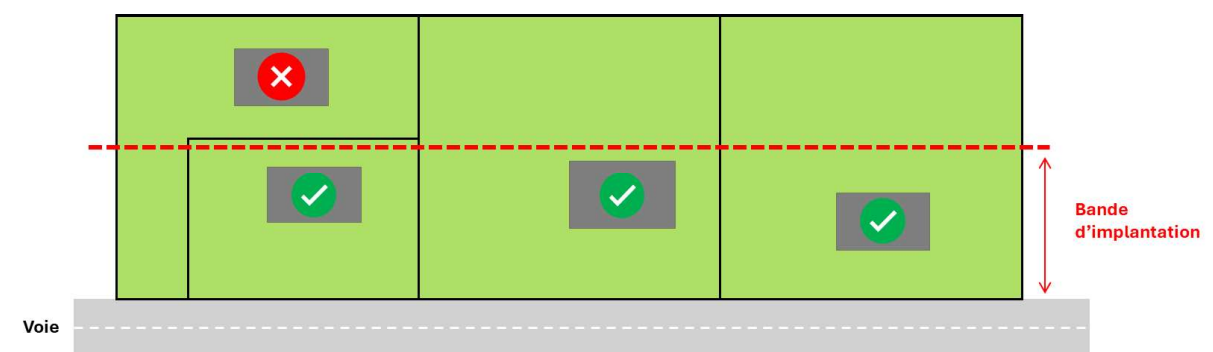


Figure 4 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

AIRE DE STATIONNEMENT NON-CLOSE / CARPORT

Une aire de stationnement non-close (ou carport) est un abri ouvert pour un véhicule. Ils se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces.

CARRIÈRE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

CLÔTURE A CLAIRE VOIE

Une clôture est dite « à claire voie » lorsqu'elle est constituée d'éléments linéaires non-jointifs espacés et laissant passer du jour entre eux. Elle peut ainsi être constituée de barreaudage, de grillage, etc. Les espaces vides ne comportent pas de lame de remplissage. Elles peuvent constituer l'intégralité de la hauteur de clôture ou peuvent surmonter un mur bahut.

Dans le cas de clôtures à claire voie situées en limite d'emprise publique, elles permettent de ne pas restreindre la visibilité des constructions depuis l'espace public.

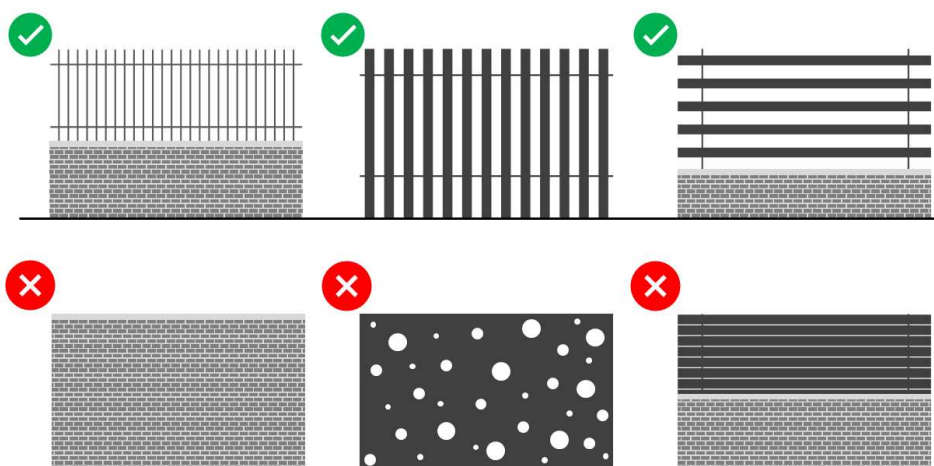


Figure 5 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la construction.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

CONSTRUCTION ANNEXE

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale,
- une construction située sur la même unité foncière que la construction principale, à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non,
- une construction non affectée à la destination principale de la zone (habitation, activité...) mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie, garage non accolé.

CONSTRUCTION EN PREMIER ET SECOND RANG OU PLUS

Une construction en premier rang est la construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées (« en front de rue »).

Une construction en second rang ou plus est une construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être accolée ou séparée de cette dernière, et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

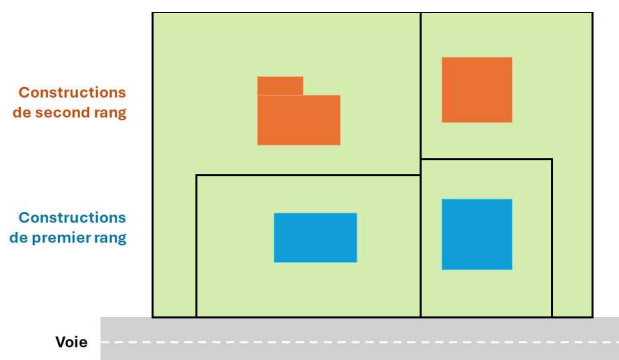


Figure 6 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

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.

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.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

L'expression désigne la ou les construction(s) ayant la fonction principale dans une unité foncière.

Dans le cadre de constructions principales à destination d'habitat, elles peuvent comprendre un garage intégré au volume, mais ne comprennent pas les constructions annexes.

CŒUR D'ÎLOT

L'expression « cœur d'îlot » désigne la partie interne d'un îlot urbain. Un cœur d'îlot peut être constitué d'une cour ou d'un espace vert, mais il peut être également construit.

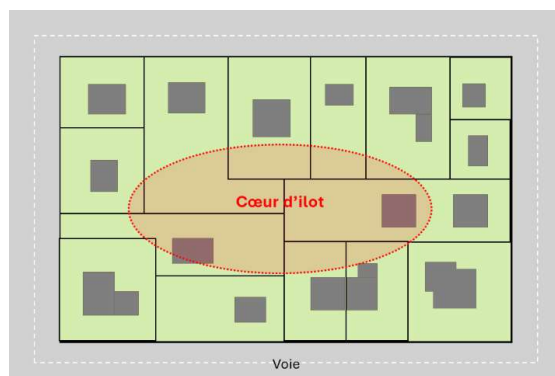


Figure 7 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-destinations	Définitions	Précisions techniques
Habitation		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	Elle 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. Dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, cette sous-destination peut recouvrir également : - les chambres d'hôtes au sens des articles L.324-3 et D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ; - les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme. La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants – dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de co-living). Ces locaux sont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privés et partagés. Les habitants peuvent bénéficier de services mutualisés (wifi, ménage, parking) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.

Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Elle 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).
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Elle recouvre les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton : « drive piéton ». Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L.111-1 à L.111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R.111-1 du même code.
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter. Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison d'une clientèle

		ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L.311-6 du code du tourisme.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues par le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes, donc

		loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières. Le classement en « autres hébergement touristique » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Elle recouvre les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements) ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture...). Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés aux clients tels que les dark stores, qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. Elle recouvre également les « data-centers ». Les équipements de logistique urbaine entrent dans cette catégorie. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.

Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité sont rattachées à cette sous-destination « bureau ». En effet, les fonctions urbaines des bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux tertiaires du secteur privé sont identiques.
Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public...) dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. Ce caractère substantiel de l'accueil du public n'est pas quantifié mais estimé au regard des missions de service public. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ». Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ».
Locaux techniques et	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations	Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services

industriels des administrations publiques et assimilés	publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
Salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
Equipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
Lieux de culte	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte. L'article 7 de la loi n°2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L.422-5-1 instaurant la

		consultation préalable du représentant de l'Etat dans le département pour tout projet portant sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte.
Autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Cette sous-destination recouvre également des aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs. <i>Note : cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.</i>
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.	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. Ainsi la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L.311-1 du CRPM.
Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

ÉGOUT DU TOIT / ACROTÈRE

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit. Dans le cas d'une construction à toit plat, l'égout du toit est assimilé à l'acrotère.

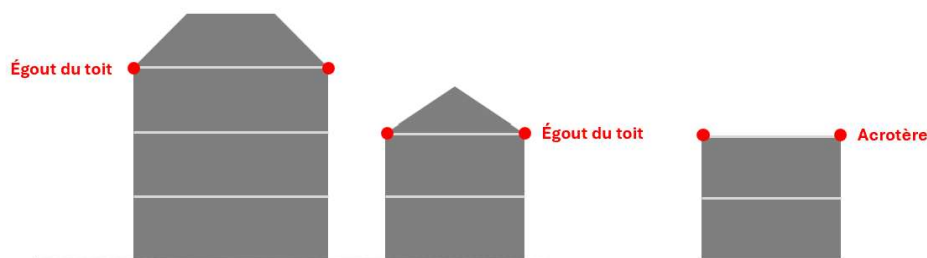


Figure 8 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en prenant en compte les éléments suivants :

- la projection verticale du volume de la construction au sol ;
- les sous-sols enterrés, y compris ceux dépassant du volume de la construction au-dessus.

Toutefois la projection des saillies, telles que balcons, terrasses, marquises, débords de toiture, auvent, etc. ainsi que les piscines non couvertes, les aires de stationnement non closes (type carport) perméables et les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement et les surépaisseurs entraînées par la rénovation thermique en sont exclus.

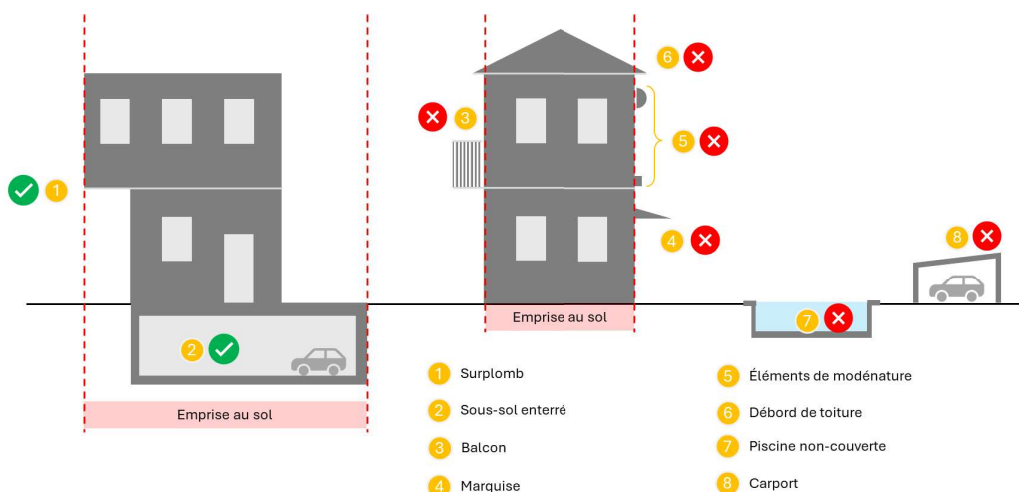


Figure 9 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

ESPACE EN PLEINE TERRE

Un espace libre est considéré comme « en pleine terre » lorsqu'il présente les caractéristiques cumulatives suivantes :

- il est perméable ;
- il est exclu de toute construction (ne peut se situer sur une dalle ou un toit) ou aménagement rendant le sol imperméable
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau.

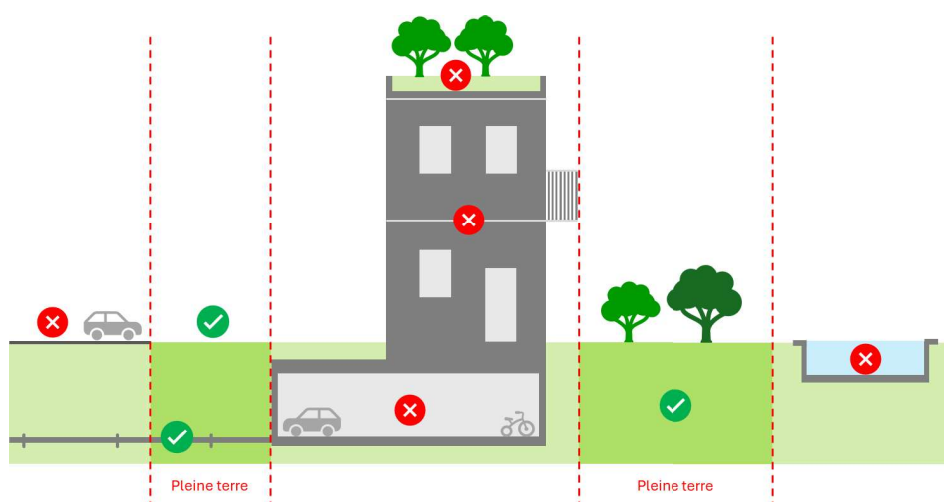


Figure 10 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

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.

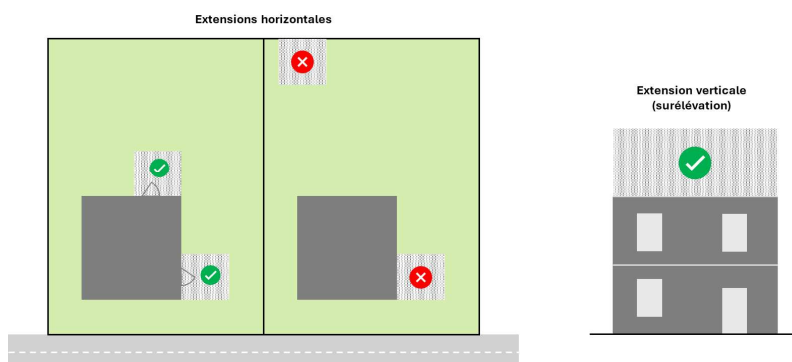


Figure 11 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

FACADE

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 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur hors tout 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 faîtage de la construction, ou de l'égout du toit si cela est précisé, 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.

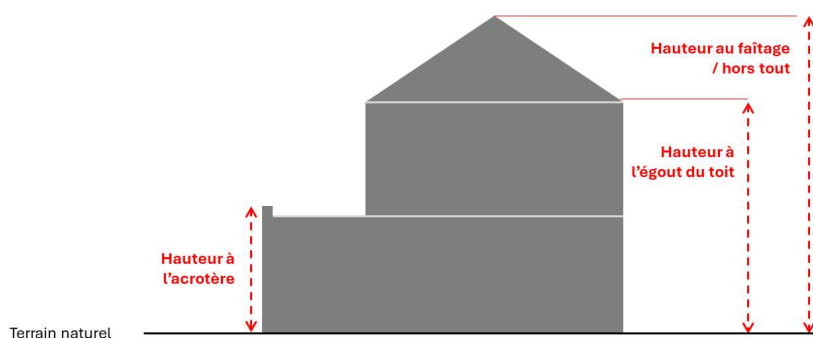


Figure 12 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

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. À l'exception de la limite séparative de fond de parcelle, elles correspondent aux limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

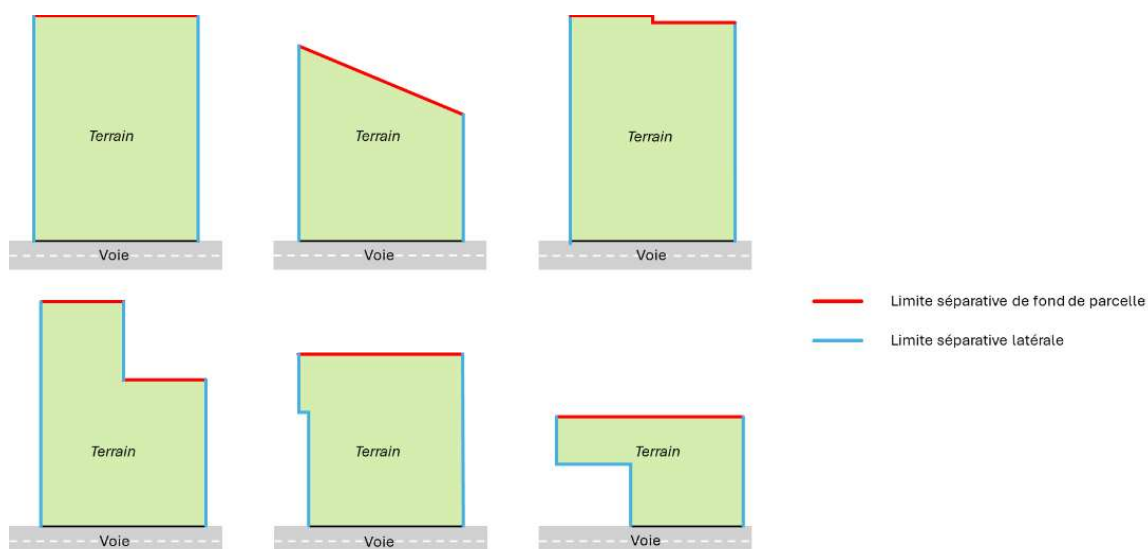


Figure 13 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

MUR BAHUT

Mur pouvant servir de base à une clôture.

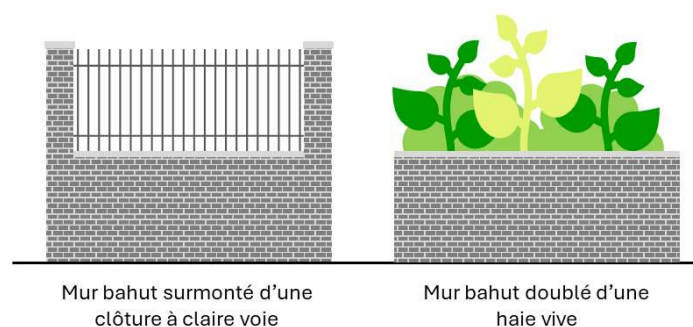


Figure 14 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

NIVEAU MOYEN DE LA CONSTRUCTION

Le niveau moyen du terrain d'assiette s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.

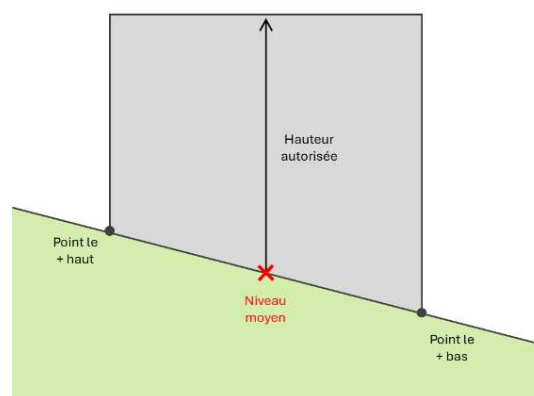


Figure 15 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

NU DE LA FAÇADE

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

NUISANCES INCOMPATIBLES AVEC LA VOCATION RESIDENTIELLE

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice ou un dommage manifeste pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

ORDONNANCEMENT DE FAIT

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis implantés le long d'une rue.

PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Dans les zones urbaines ou à urbaniser le PLUi peut instituer cette servitude consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

SAILLIE

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse la façade, l'alignement ou la toiture d'une construction.

TERRAIN DÉGRADÉ

Il s'agit d'un espace, souvent anciennement exploité ou abandonné, dont les caractéristiques physiques (ex : sols contaminés ou érodés souvent en raison d'une activité industrielle ou minière), environnementales (ex : sols pollués, présence de déchets toxiques) ou fonctionnelles (ex : sites abandonnés tels que friches industrielles) le rendent inadapté à son usage initial ou à de nouveaux usages sans une intervention ou une réhabilitation.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

UNITÉ FONCIÈRE / TERRAIN

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie, constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.