

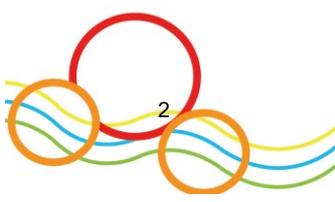
6a/ Lexique

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal le 07/11/2016

PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 26/06/2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 18/02/2020

*Dossier d'approbation
février 2020*



Sommaire

Accès	4	Prospect.....	8
Aires de stationnement	4	Reconstruction.....	8
Acrotère	4	Reconstruction à l'identique.....	8
Annexe.....	4	Secteur	8
Bâtiment.....	4	Servitudes.....	9
Bâtiment léger amovible	4	Soutènement	9
Construction.....	4	Surface de plancher : Autorisation d'urbanisme :	9
Construction existante	5	Terrain naturel	9
Emplacement Réservé.....	5	Unité foncière.....	9
Emprise au sol	5	Voies ou emprises publiques.....	9
Espaces Boisés Classés.....	5	Zones non aedificandi.....	9
Espaces libres	5		
Espaces verts	5		
Espaces Verts Protégés (EVP).....	6		
Extension	6		
Façade.....	6		
Gabarit.....	6		
Habitation Légère de Loisirs	6		
Hauteur	7		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.....	7		
Limites séparatives	7		
Local accessoire	7		
Lotissement	8		
Marge de recul.....	8		

Accès

L'accès dont il est question dans les articles A des paragraphes 3 « Équipements et réseaux » du présent règlement est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte sous réserve des règles de circulation et des contraintes techniques éventuelles. L'accès aux piétons ou aux deux roues ne saurait être considéré comme suffisant pour permettre de construire.

Aires de stationnement

Espace aménagé en vue d'accueillir des véhicules en arrêt prolongé que ce soit à même le sol, en élévation ou en sous-sol (parc de stationnement aérien ou souterrain)

Acrotère

Bandeau périphérique qui entoure une toiture. Il peut être composé d'un socle destiné à recevoir un ornement à chacune des extrémités de la toiture ainsi qu'au sommet du fronton ou d'un mur pignon.

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison soit de l'absence :

- totale ou partielle de façades closes ;
- de toiture ;
- d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bâtiment léger amovible

Doit s'entendre de tout bâtiment dépourvu de fondations ou fondé sommairement de sorte que la libération du terrain puisse se faire sans l'intervention de matériel lourd. Dans ces conditions, cela peut s'appliquer à des abris de jardin ou de chantiers, baraques amovibles, garages légers, hangars légers.

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 définition. *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.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

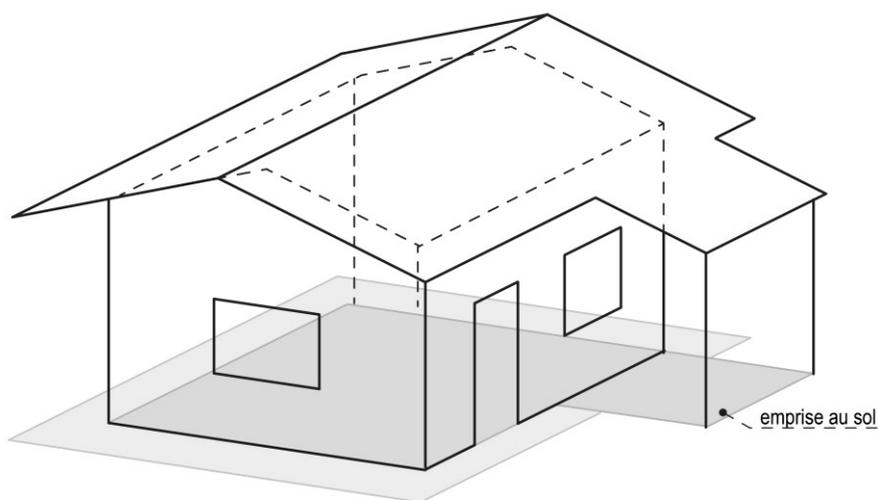
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emplacement Réservé

Emplacement délimité et identifié graphiquement, destiné à recevoir des voies publiques, des ouvrages publics ou des installations d'intérêt général et permettant d'éviter tout projet de construction privée incompatible avec sa destination future.

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. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



Espaces Boisés Classés

Bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, arbres isolés, haies et plantations d'alignement que le document d'urbanisme local peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces libres

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Espaces verts

Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et des arbustes d'essences variées.

Espaces Verts Protégés (EVP)

Le territoire comporte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Ces EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Dans le cas d'une unité foncière couverte à plus de 50% par une trame d'Espaces Verts Protégés, le pétitionnaire pourra défricher et imperméabiliser le sol dans une limite de 20% de la surface de l'EVP visé.

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

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 (et notamment, les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou les marquises).

Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

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.

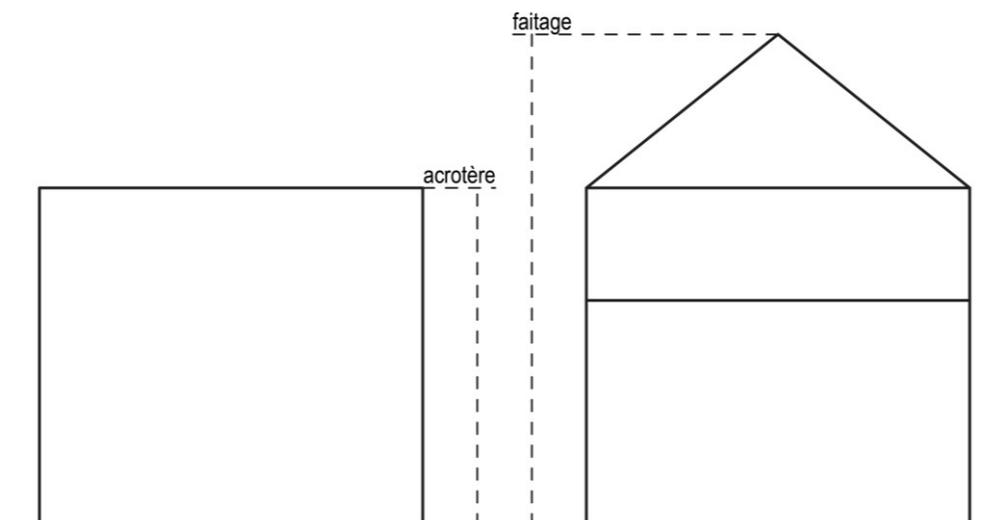
Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Habitation Légère de Loisirs

Construction démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (R111-37).

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 faîtage 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.



Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Ce sont des installations publiques ou privées (usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, ...) qui peuvent présenter des causes de dangers ou des inconvénients soit pour la santé, soit pour la sécurité, la salubrité publique soit pour l'agriculture soit pour la protection de l'environnement et de la nature soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

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.

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.

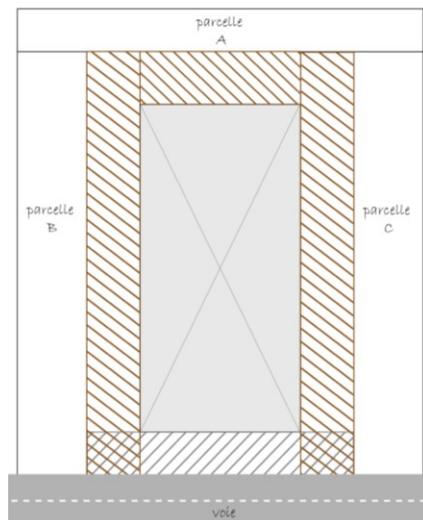
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, ...

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Il y a donc lotissement dès la première division en vue de construire, c'est à dire implanter des bâtiments.

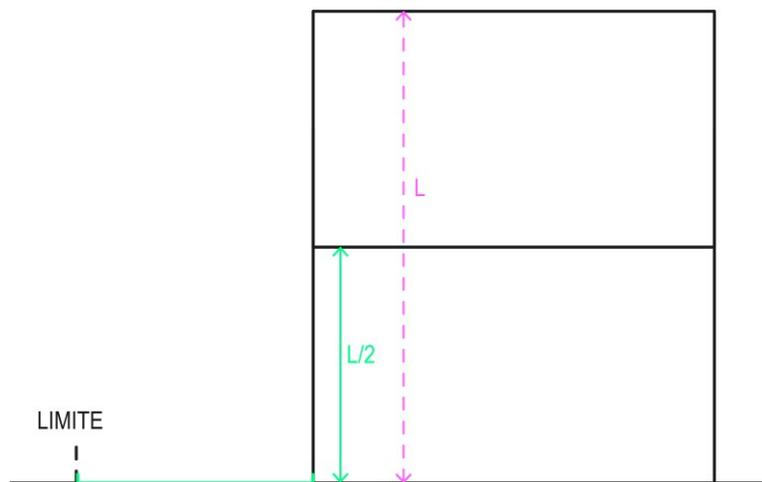
Marge de recul

Bande de terrain inconstructible dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions sont interdites. Toutefois, les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis. La marge de recul se distingue de l'alignement en ce sens, qu'elle reste partie intégrante de la propriété concernée.



Prospect

Mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre de ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis à vis une limite de terrain, l'alignement opposé d'une voie ou la limite qui en tient lieu.



Reconstruction

Opération de démolition-reconstruction en vue de l'édification d'une construction après démolition totale ou partielle d'une construction existante.

Reconstruction à l'identique

Construction identique à la construction précédente quant à sa destination, son volume et son aspect extérieur.

Secteur

Subdivision d'une zone, qui se distingue du régime général de la zone ou de celui d'autres secteurs par des dispositions réglementaires spécifiques sans que le caractère et les formes générales ne changent significativement.

Servitudes

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- Les servitudes de droit privé entre propriétés ;
- Les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (protection des conduites enterrées, ...) le bon fonctionnement des services particuliers (abords de cimetière...). La prise en compte des risques naturels (Plan de Prévention des Risques Inondation), la préservation du patrimoine historique, paysager et naturel (les Sites Patrimoniaux Remarquables, les Monuments Historiques). Seules les servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU sont reprises dans ses annexes.

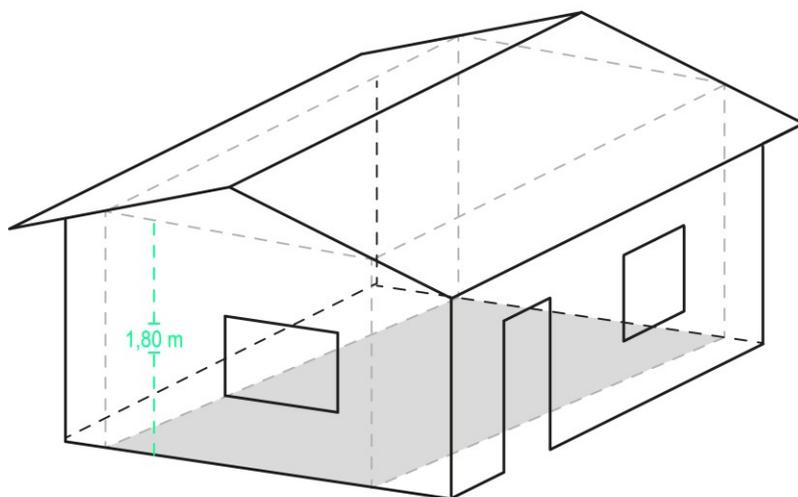
Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée cas par cas.

Soutènement

Ouvrage s'opposant au glissement d'un terrain meuble en surélévation. Il peut être provisoire pour permettre le terrassement ou permanent pour conforter un sous-sol ou une terrasse.

Surface de plancher : Autorisation d'urbanisme :

Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des murs. Des dispositions réglementaires fixent les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves, des celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.



Terrain naturel

Niveau du terrain existant à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

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.

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

Zones non aedificandi

Zones libres de toute construction dans lesquelles sont interdites tant en élévation qu'en sous-sol la réalisation de construction ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification des bâtiments existants.