

Lexique

Accès

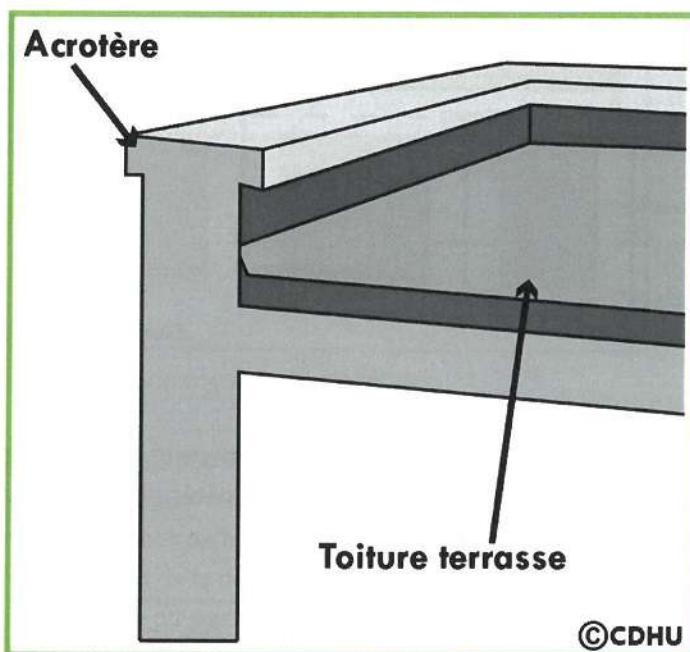
Point de jonction entre un terrain et une voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à une construction existante.

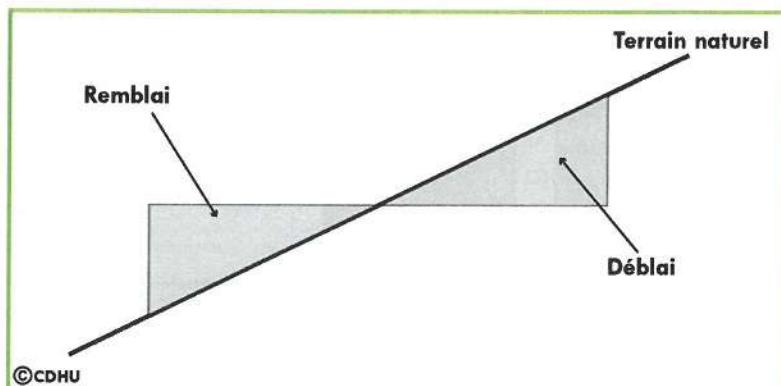
Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Affouillement

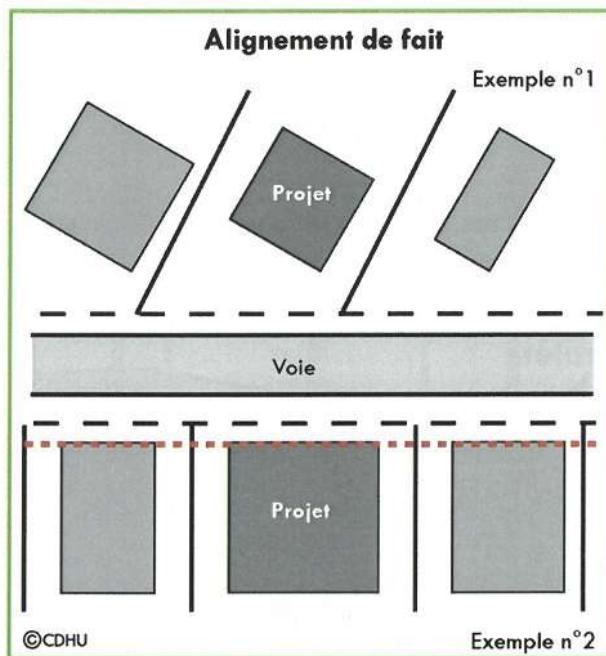
Abaissement du niveau de sol naturel par déblai (enlèvement de terre).



Alignment

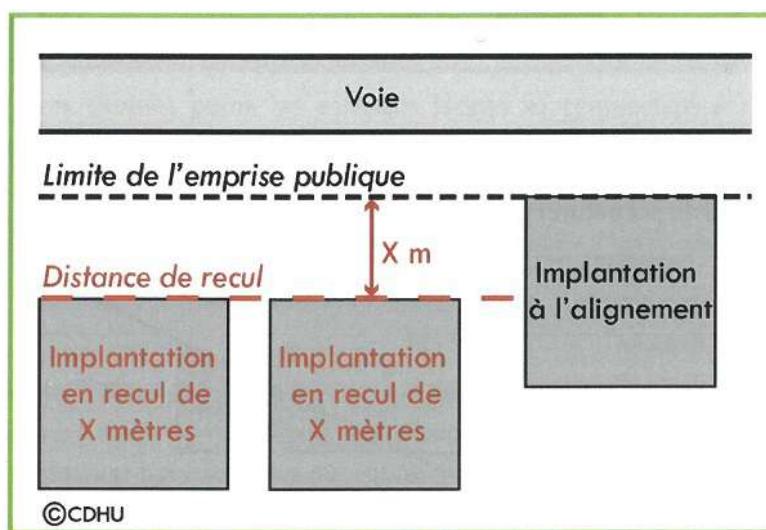
L'alignment correspond à la limite entre le domaine public routier (la voie publique*) et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

L'expression « alignment de fait » ne renvoie pas à un alignment strictement défini mais à une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.



Implantation et alignment

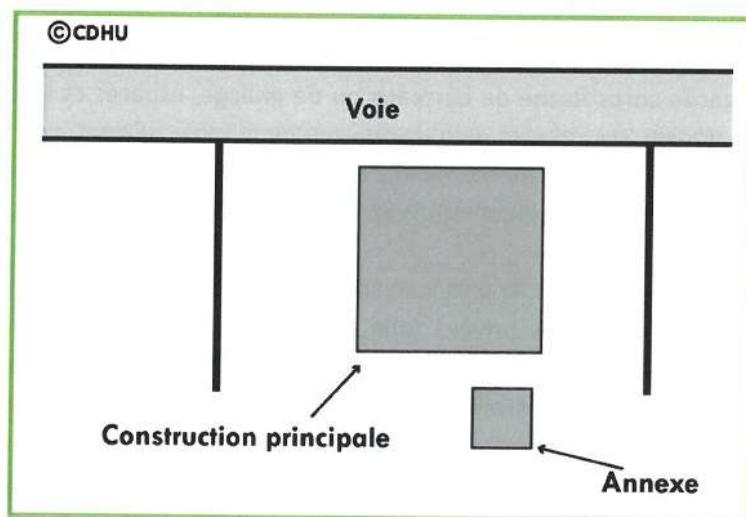
Les expressions « implantation à l'alignment » ou « en recul de x mètres» renvoient à une implantation sur la limite entre la voie publique* et les propriétés privées ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



Annexe (lexique national)

« 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : une annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.



Bâtiment (lexique national)

« Un bâtiment est une construction couverte et close. »

Précisions pour l'emploi de la définition : 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 (1) de l'absence totale ou partielle de façades closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence 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.

Caravane

Au titre de l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Elle diffère des résidences mobiles de loisirs par le fait que le code de la route l'autorise à circuler sur la voie publique.

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R. 111-32 à R. 111-35 du code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme.

Claire-voie

Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

Clôture

Une clôture sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc....

La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction (lexique national) :

« 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : 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.

Construction existante (lexique national)

« 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. »

Construction principale

Le terme de construction principale renvoie au bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou au bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

Destination

D'après le Code de l'Urbanisme, les règles peuvent être différencierées selon les catégories de constructions répondant aux cinq grandes destinations précisées à l'article R. 151-27 qui se déclinent en vingt sous-destinations précisées à l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Egout du toit

L'égout du toit correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Il correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débord de toiture important.

Emplacement réservé

Au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, l'emplacement réservé est un outil dont la collectivité peut disposer dans le cadre de son document d'urbanisme pour « prendre une option » sur des terrains bâtis ou non bâtis qu'elle envisage d'acquérir, uniquement pour un usage d'intérêt général futur : voies et ouvrages publics (STEP, équipements scolaires, sanitaires, sociaux...), installations d'intérêt général (camping, aire de stationnement pour les gens du voyage...), espace vert, programme de logements sociaux.

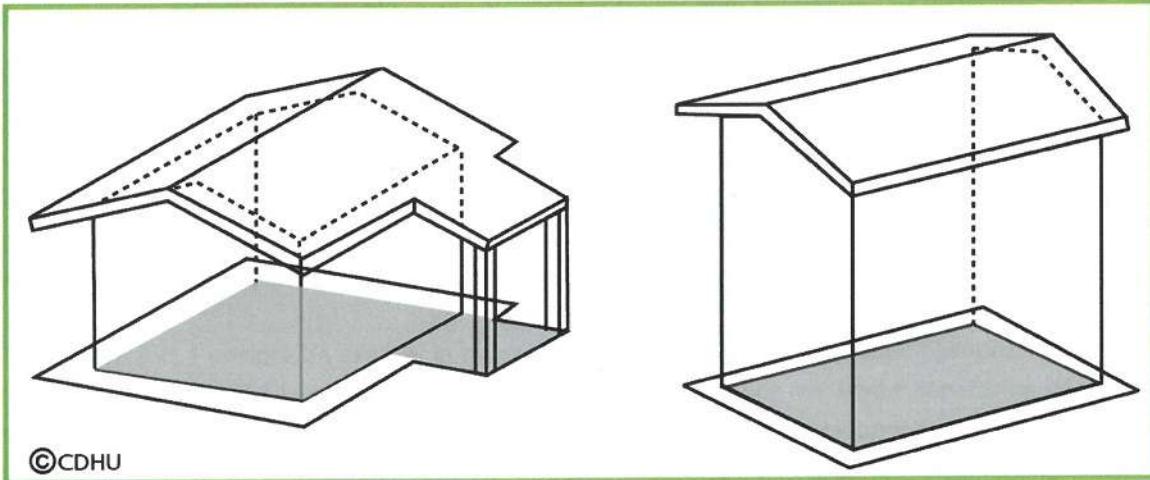
Dans ces emplacements toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve est interdit.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par le document d'urbanisme peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Emprise au sol (lexique national)

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Précisions pour l'emploi de la définition : 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.



Emprise publique

L'emprise publique correspond à l'ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voie publique : places et placettes, voies ferrées, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

Espace Boisé Classé

Au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

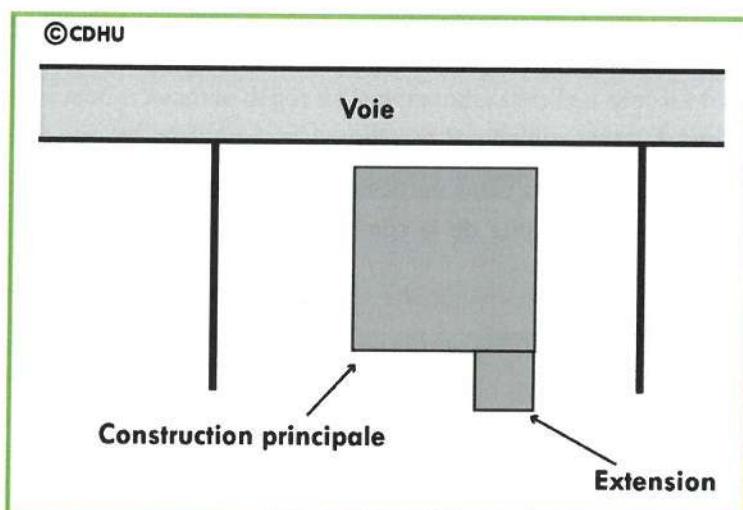
Exhaussement

Elévation du niveau du sol naturel par remblai (ajout de terre).

Extension (lexique national)

« 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contigües 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 (lexique national)

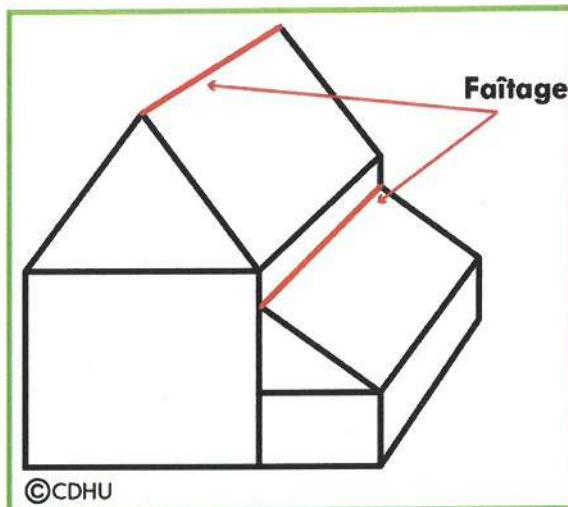
« Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. »

Façade principale

Le terme de façade principale s'entend ici comme étant la façade située le plus proche de la voie ou de l'espace public.

Faîte

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.



Gabarit (lexique national)

« 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. »

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

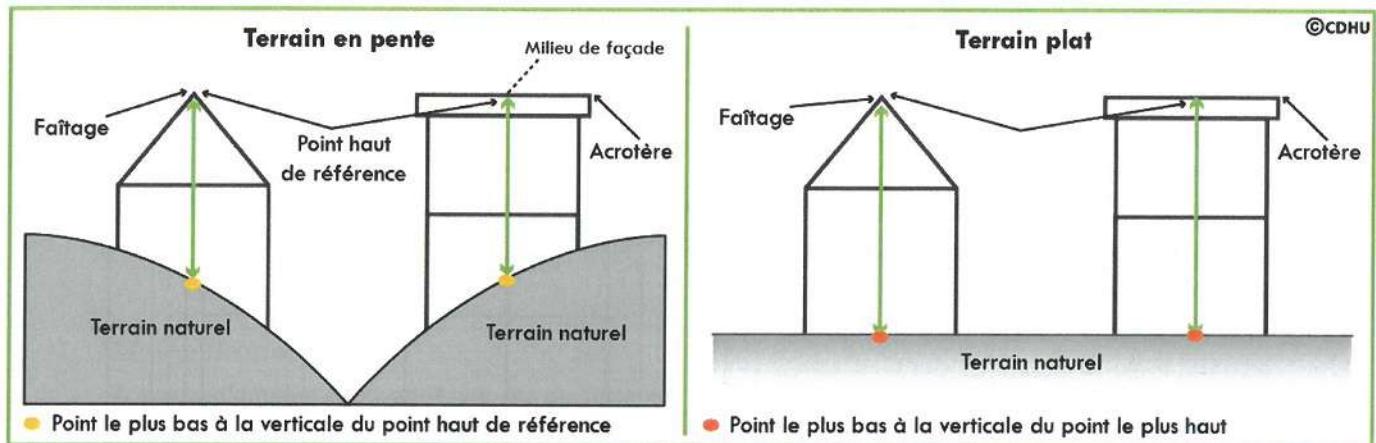
Habitation légère de loisirs (HLL)

Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par l'absence du caractère permanent de sa mobilité.

Hauteur (lexique national) :

« 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 faîte 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. »

Pour les terrains en pente, le point haut de référence pour les toitures-terrasses est l'acrotère, mesuré en milieu de façade.



Précisions pour l'emploi de la définition : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tout travaux d'exhaussement ou d'excavation exécuté en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Outre les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les antennes sont également exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'article L. 511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, 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* ».

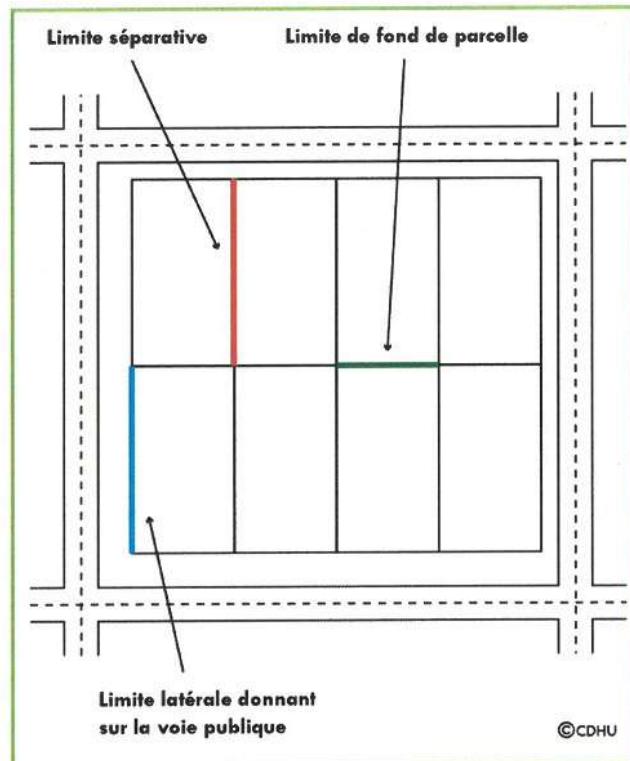
L'article L. 511-2 du même code soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Liaison douce ou cheminement doux

Voie dédiée à la circulation alternative aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

Limite séparative (lexique national)

« 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 (lexique national)

« 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les locaux accessoires 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... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lotissement (L. 442-1 du code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâties.

Mur-bahut

Muret bas supportant un élément à claire-voie.

Mur gouttereau

Mur extérieur sous les gouttières ou les chenaux d'un versant de toit. Il s'oppose au mur pignon.

Mur-pignon

Mur extérieur de la maison qui comporte le pignon (c'est-à-dire la partie supérieure du mur qui supporte le faîte du toit et se termine en épousant la forme des combles). Il s'oppose au mur gouttereau.

Retrait ou recul

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement aux limites.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'une construction n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur d'une construction.

Propriété foncière

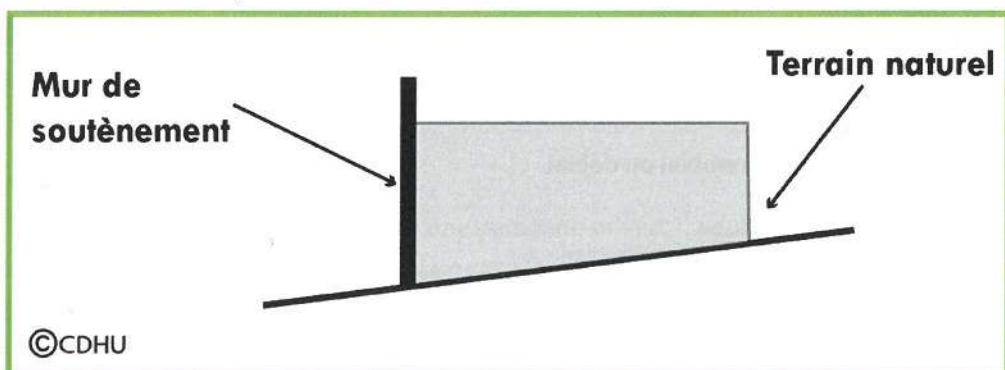
La propriété foncière porte sur la surface du sol, l'assiette, délimitée par ses confins, c'est-à-dire les propriétés voisines. Elle s'exerce sur un volume pyramidal afin de permettre au propriétaire de construire et planter : en d'autres termes, la propriété s'étend au sous-sol et à l'espace aérien.

Résidences mobiles de loisirs

Au titre de l'article R. 111-41 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Soutènement (murs, enrochements, talus...)

Un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre.



Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres.

Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Il convient donc de déduire les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- les aires de stationnement à destination de véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collective (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Sursis à statuer

Mesure conservatoire permettant à l'autorité compétente de différer la décision sur une autorisation d'urbanisme qui lui est soumise et d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser son projet. Cette décision doit être motivée.

Terrain en pente/plat

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5% (en-deçà, un terrain est donc considéré comme plat).

Terrain fini

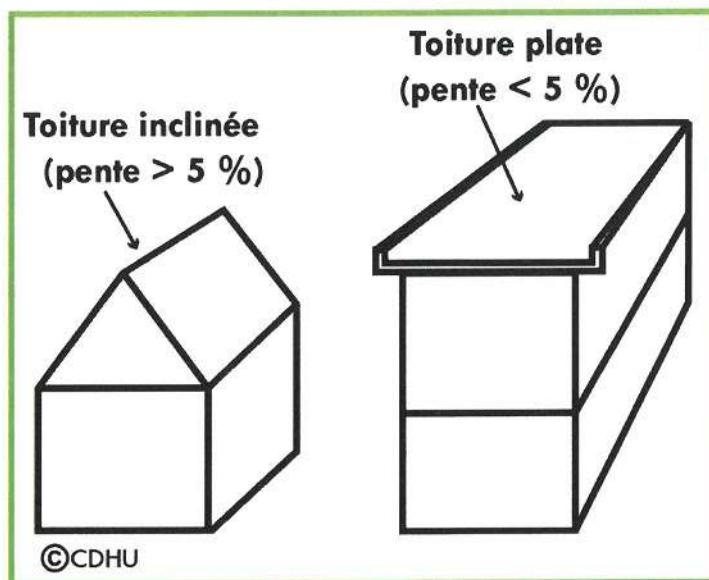
Il s'agit du sol après travaux, remblai ou déblai.

Terrain naturel

Il s'agit du sol avant travaux, remblai ou déblai. Sol tel qu'il existe avant de terrassement ou exhaussement nécessaire à la réalisation d'un projet donné.

Toiture plate

On distingue notamment les toitures plates accessibles (« toitures terrasse ») des toitures plates inaccessibles. Sont considérées comme toitures plates celles dont la pente est inférieure à 5%.



Unité foncière, terrain, tènement

Une unité foncière, un terrain, un tènement est un îlot 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.

Voie de desserte

Une voie de desserte est une voie arrivant aux abords immédiats d'un terrain. Il peut s'agir d'une voie « publique » ou d'une voie privée « ouverte à la circulation publique ».

Cette notion de desserte est complémentaire de celle « d'accès » : le terrain doit en effet disposer de la possibilité de se raccorder à la voie de desserte par un accès. A titre d'exemple, les terrains riverains d'une autoroute sont desservis par cette dernière mais tout accès direct leur est interdit.

Voie privée

Une voie privée est une voie appartenant à une personne privée. Il peut également s'agir du domaine privé communal, tels que les chemins ruraux.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être ouverte au public, ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. A titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Cette qualification est également aisée pour les chemins ruraux qui sont par nature affectés à l'usage du public.

Voies ou emprises publiques (lexique national)

« 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.»

Précisions pour l'emploi de la définition : les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). A titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation publique » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.