

LEXIQUE LOCAL

Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe*.

Accès: entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activité de services : activité commerciale proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes et où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement.

Alignement d'arbres : groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement ou une voie.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Bioclimatique : qui a pour objectif d'éviter ou a minima de réduire la mise en œuvre des systèmes énergétiques complémentaires (chauffage, refroidissement, éclairage, etc.). Il convient par exemple de privilégier une implantation des pièces de vie avec une exposition au Sud.

Changement de destination: consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'Urbanisme.

Clôture : désigne tout type de construction (mur, muret, grille, assemblage de panneaux ou de lisses entre poteaux, ...), Ou même de plantation de végétaux, qui délimitent un terrain et constitue son enceinte.

Commerce : comprend le commerce de détail*, le commerce de gros*, les activités de services* et les activités de restauration.

- **Commerce de détail** : commerce qui vend essentiellement des biens à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le e-commerce et le drive correspondent aux définitions ci-après, ces activités constituent des commerces de détail* et les mêmes règles d'implantation devront leur être appliquées.
- **E-Commerce** : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail* aux particuliers, sans disposer de surface de vente ;
- **Drive** : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **Commerce de gros** : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : construction ou installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. Les CINASPIC recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des réseaux et infrastructures
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, lutte contre les incendies, sécurité publique
- Les constructions, installations et aménagements funéraires : cimetières, crématorium
- Les espaces d'accueil de la petite enfance (dont les Maisons d'Assistants Maternelles, micro crèches ...)
- Les établissements d'enseignement élémentaires, secondaires et d'enseignement supérieur
- Les établissements de recherche
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées, cabinets médicaux ou maisons médicales ...
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements judiciaires et pénitentiaires
- Les établissements culturels et les salles de spectacle
- Les équipements sportifs.

Continuité visuelle bâtie: permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement*, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes*, murs ou murets*, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci. Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

Continuités écologiques : elles correspondent à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité » et des éléments, appelés « [corridors écologiques](#) », qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces réservoirs. Les continuités écologiques peuvent être terrestres et/ou aquatiques. Ainsi, les cours d'eau et canaux peuvent jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors écologiques.

Corridors écologiques : il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les « réservoirs de biodiversité ». Autres dénomination : corridors biologiques, bio-corridors...

Domaine public : Ensemble des terrains et bâtiments dont l'appropriation privée est interdite parce qu'ils remplissent une fonction d'utilité publique (voies de communication, voies d'eau, bord de mer, équipements publics, ...). Des lois déterminent les catégories de biens faisant partie du domaine public. Les biens du domaine public sont inaliénables (ils ne peuvent pas être vendus) et imprescriptibles (ils ne peuvent être appropriés par prescription acquisitive). En pratique rien n'empêche de vendre un bien du domaine public pourvu qu'on commence par lui faire subir une procédure de déclassement prouvant qu'il n'a plus de fonction d'utilité publique et qui permet alors de le faire passer dans le domaine privé (cas d'une route dont le tracé a été modifié).

Équipement : on désigne par équipement l'ensemble des infrastructures (réseaux d'eau, assainissement, électricité, ...) ou des superstructures (écoles, commerces, stades, ...) Qui desservent un quartier ou une ville.

Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres.

Extension mesurée : toute extension qui, par sa nature, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol* nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et doit présenter des proportions moins importantes que celles de la construction existante.

L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension mesurée est autorisée.

Gardiennage (construction à usage exclusif de): local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

Haie : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Harmonie : bonne entente, complémentarité esthétique propre à satisfaire la vue

Implantation des constructions : lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement ou sur la limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite.

Installations classées pour la protection de l'environnement: installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

Lotissement : D'après l'article L 442- 1 du Code de l'urbanisme « Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour ou de l'air aux locaux sous combles.

Marge de recul : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les articles du règlement. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

Marge de retrait : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les articles du règlement.

Muret : petit mur bas maçonné.

Mur pignon : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parcelle : terrain constituant une unité de propriété numérotée et répertoriée au cadastre communal.

Parcelle en drapeau : parcelle qui présente un accès assez long et étroit.

Recul : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement* comptée perpendiculairement à celui-ci.

Rénovation urbaine : Une opération de rénovation urbaine consiste à démolir pour reconstruire. Elle s'oppose à une opération de restauration immobilière dans laquelle les bâtiments existants sont restaurés.

Réservoirs de biodiversité : il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...).

Autre dénomination : cœur de nature, zones noyaux, zones sources, ...

Retrait : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative* comptée perpendiculairement à cette limite.

Ripisylve: végétation d'accompagnement d'un cours d'eau.

Secteurs protégés : ce sont des zones présentant un intérêt patrimonial certain, et dont la conservation et la préservation revêtent une importance particulière. Sont concernés

- les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et ceux dont le plan a été approuvé
- les sites classés
- les réserves naturelles
- les espaces ayant vocation à être classés dans son parc naturel futur
- les espaces délimités par le PLU en vertu de l'article du code de l'urbanisme

- les bâtiments inscrits au titre de la législation sur les Monuments Historiques et ceux situés dans le périmètre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Servitudes : Ensemble des contraintes juridiques qui limitent les usages qu'un propriétaire peut faire de son terrain. On distingue les servitudes de droit privé qui résultent de la configuration des lieux (servitudes de passage, servitudes d'écoulement des eaux, etc..) ou des conventions passées entre propriétaires voisins (servitude de cour commune), et les servitudes de droit public qui sont imposées à tous les propriétaires en vertu d'une loi ou d'un règlement au bénéfice de l'intérêt général. Toutes les servitudes foncières constituent des droits réels : elles sont liées au terrain et se transmettent avec lui sans pouvoir être attachées à la personne du propriétaire.

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Surface aménageable : correspond à la partie du terrain d'assiette de l'opération, classé dans la zone U, déduction faite des zones de contraintes (emplacements réservés, parcs et jardins, espace boisé classé,...)

Terrain naturel : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections cohérentes de la ou des faces extérieures de la ou des constructions, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian qui sera le point de référence.

toiture : ensemble des éléments qui composent le coût au et la couverture d'un bâtiment, comprenant à la fois les matériaux de proprement dit (ardoise tuile zinc) et leur support (chevrons, lattes, liteaux, panneaux de sous toiture)

toiture-terrasse : toiture et/ou terrasse dont la pente est inférieure à 15 %. Elles peuvent être recouvertes de terre végétale et de plantations. On les appelle alors « toitures terrasses végétalisées ».

Unité foncière (ou ilot de propriété) : ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire mais pouvant avoir des affectations différentes.

Véranda: galerie ouverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc.