

ANNEXE
LEXIQUE

Les définitions ci-après doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Acrotère Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Activités (types d')

Artisanat

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État.

(source : INSEE)

Industrie

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

(source : INSEE)

Commerce

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).

(source : INSEE)

Bureau

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

(source : R520-1-1 du code de l'urbanisme)

Entrepôt

La définition retenue recouvre :

- les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ;
- les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock).

(source : d'après le commissariat général au développement durable)

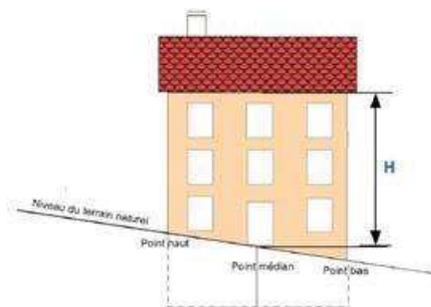
- **Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.**

Hébergement hôtelier

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).

Alignement	Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.
Annexe	Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.
Brise-soleil	Dispositif extérieur, en général fixe, installé en façade et destiné à limiter les effets du soleil.
Coefficient d'occupation du sol (COS)	Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (R123-10 du code de l'urbanisme).
Clôture à claire voie	Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, barrière,...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie
Comble	Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.
Coefficient d'imperméabilisation	Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement. Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.
Eaux pluviales	Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.
Egout de toiture	Partie inférieure d'un versant de toit.
Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R420-1 du code de l'urbanisme). Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.
Extension (d'une construction)	Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
Façade	Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.
Faitage	Arête supérieure d'un toit.

Hauteur La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes, ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères).



Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la façade, pris au terrain naturel (voir croquis ci-contre).

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés:

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.

Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.

Limite séparative

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joues" ou "jouées") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture

→ Voir les différents types de lucarnes à la fin du lexique

Niveau

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+x+c, où :

R représente le rez-de-chaussée

x représente le nombre d'étages supérieurs

c représente le niveau éventuel de combles ou étage en retrait.

Ne sont pas comptés, dans le nombre de niveaux des constructions indiqués, les sous-sols (ceux-ci ne devant pas dépasser pas le niveau du sol extérieur).

Piscine

Les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle, l'aménagement permettant la circulation autour du bassin et les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la piscine. Les plans joints dans la demande de permis doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments.

Retrait

Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesuré par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Servitude d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre

par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figure en annexe du PLU.

- 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, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- (R331-7 du code de l'urbanisme)
- Terrain naturel** Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
- Toiture** Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.
- Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.
- Toiture terrasse** Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente. Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.
- Toiture végétale** Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondu ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.
- Tuile plate** La tuile plate, généralement rectangulaire, est posée parallèlement à la pente, avec un recouvrement de la tuile voisine. Dans le cadre du présent règlement, les tuiles à emboîtement (à pureau plat) s'apparentent par extension à des tuiles plates.
- Unité foncière** C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.
- Véranda** Construction légère, totalement ou partiellement vitrée, adossée à une façade ou à un pignon.

Schéma représentatif des principaux types de lucarnes



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



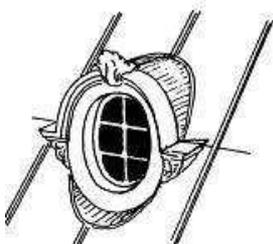
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



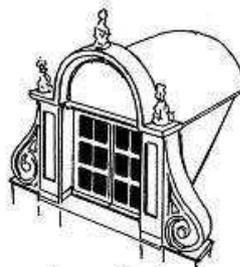
lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaisées
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne dite œil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble