

ANNEXE 1 - LEXIQUE :

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Activités

Sont comprises les activités industrielles, artisanales et les logements liés et nécessaires à l'activité.

Alignement

Limite entre un fond privé et une voie publique ou privée, ou une emprise publique

Annexe

Est considérée comme annexe un local secondaire, constituant une dépendance d'un bâtiment principal et à destination de garage, de cellier, d'abri de jardin..., et ne peut être convertie en pièce à vivre.

Arbre de haute tige

Végétal ligneux comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 6,00 mètres de hauteur à l'âge adulte.

Attique

Étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

Baie

Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain nature pris au droit de la terrasse.

Bande de constructibilité

La bande détermine, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.

Bande de retrait

La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, en principe, être implantées.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Barreaudage

Clôture formée de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Clôture

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclôtre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Clôture à claire voie

Clôture formée de barreaux espacés et laissant du jour entre eux

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est un pourcentage affecté aux traitements végétalisés sur la parcelle pour atteindre l'obligation de pourcentage d'espace de pleine terre imposé.

Combles

Il s'agit de l'ensemble constitué par la charpente et la couverture.

Cour commune

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

Couronnement

Le couronnement d'une construction est constitué soit par un comble, soit par un attique

Coyau

Petite pièce de bois biseauté placée sur un chevron afin d'adoucir la pente d'une toiture

Destination et sous destination des constructions

1° Exploitation agricole et forestière	2° Habitation	3° Commerce et activités de service	4° Equipements d'intérêt collectif et services publics	5° Autres activités secteurs secondaire tertiaire
exploitation agricole	logement	artisanat et commerce de détail	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	industrie
exploitation forestière	hébergement	restauration	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	entrepôt
		commerce de gros	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	bureau
		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	salles d'art et de spectacles	centre de congrès d'exposition
		hébergement hôtelier et touristique	équipements sportifs	
		cinéma	autres équipements recevant du public	

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.

Emprise de voirie

L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

Emprise publique

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

Equipement public

Ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe 2 types :

- équipements d'infrastructure (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...
- équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

Espace vert de pleine terre

Espace qui répond aux conditions cumulées suivantes :

Espace libre de toutes constructions bâties en surface et en infrastructure permettant la libre infiltration des eaux pluviales et qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, gaz, eau potable, assainissement eaux usées ou pluviales)

Espace recevant une végétalisation sur toute sa surface

Les aires de stationnement et les accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Extension

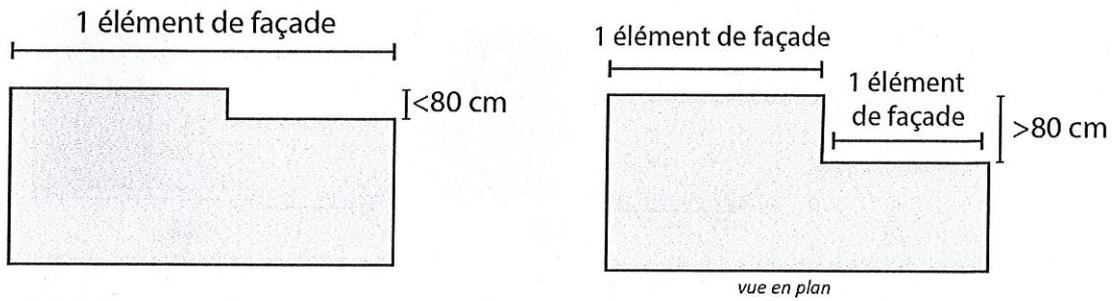
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

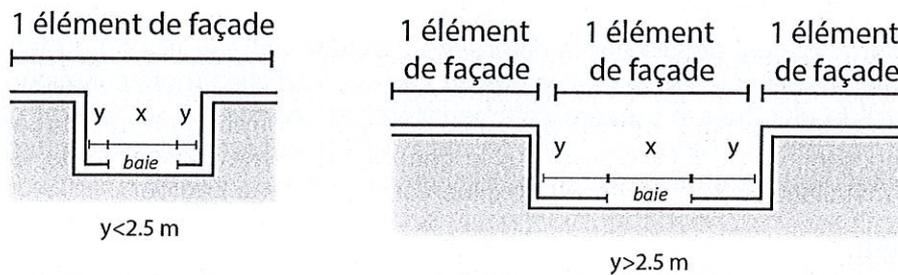
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façades mixtes - Eléments de façade

Une façade peut être composée de différents éléments qui décrochent soit en plan par des redents, soit en élévation par des retraits. Sont considérés comme éléments de façade, sur lesquels des règles de prospectifs différents peuvent être appliqués, des plans de façade qui décrochent au minimum de 80 cm.



Une façade peut comporter des parties supportant des baies et des parties aveugles. On peut dans ce cas appliquer des règles de prospect définies aux articles 5 et 6, en considérant que la partie supportant des baies se prolonge sur une longueur de 2,5 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

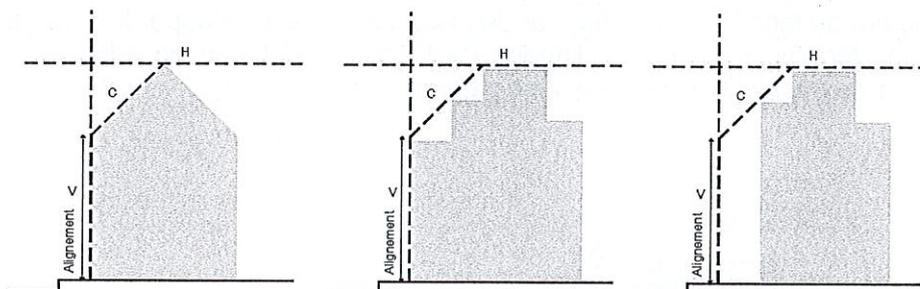


Faîtage

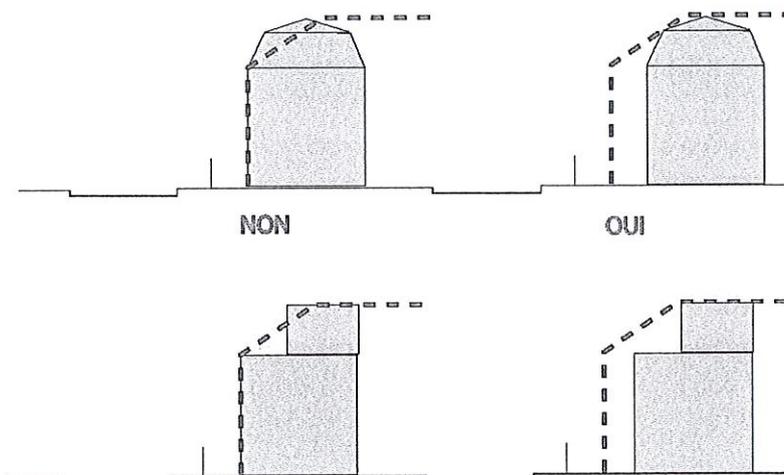
Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit enveloppe

Ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.



Exemples de volumes inscrit dans le gabarit enveloppe



Hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la partie la plus élevée de la construction (hors cheminée et antennes).
 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.

Hauteur

Les différentes hauteurs (hauteur plafond, hauteur de façade) sont mesurées à partir du sol existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faîtage et l'égout du toit.

Hauteur plafond

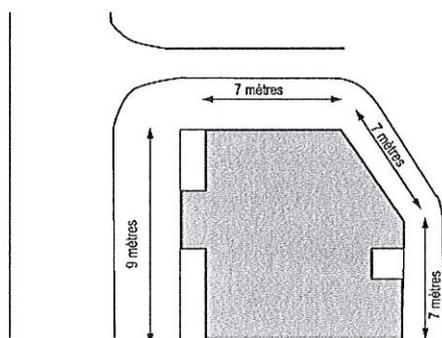
La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse.

Hauteur de façade

La hauteur d'un élément de façade est mesurée jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).

Linéaire de façade d'un bâtiment

Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les retraits ou les saillies. Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linéaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...



Exemple de linéaire de façade de 30 m

Limite séparative

Limite autre que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Marge de reculement

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Pignon

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Prospect

Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite séparative ou d'une construction.

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Sinistre

Un sinistre est un évènement déclaré à l'assurance et qui entraîne une indemnisation.

Stationnement

Dimensions des places de stationnement

Largeur des accès

Voir la norme NF P91 – 100 et NF P91 – 120

Surfaces végétalisées

Visées aux articles 12 des différentes zones, ces surfaces comprennent toutes les surfaces non imperméabilisées plantées au minimum d'une strate herbacée, permettant une rétention ou une infiltration des eaux. Les surfaces à joints ouverts engazonnées sont considérées comme surface végétalisées.

Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

Toiture végétalisées

Système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale composée d'espèces variées.

Unité foncière

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Voie ouverte à la circulation générale

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

Voie publique

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.

Voirie

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

Vues directes

Sont considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

Ne sont pas considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon, clôture pleine, etc.)

Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées. Pour les châssis en toiture, cette hauteur est ramenée à 1,70m

Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides, non ouvrants et les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides ne constituent pas des vues directes.