



ANNEXE 1 / LEXIQUE ET MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES



Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones.

ACCÈS	Point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique carrossable
ACROTÈRE	Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENT DE SOL	Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par le déplacement, le creusement ou le remblai de terres.
ALIGNEMENT	L'alignement, au sens du présent règlement, désigne : - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine, - et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
ANNEXE	Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
ARBRE DE HAUTE TIGE	Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055
ATTIQUE	Étage supérieur d'une construction, construit en retrait
CLÔTURE (MUR DE)	Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage».
CONSTRUCTION ANNEXE	Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après : - une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc. - une construction non contiguë à une construction principale
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	Les CINASPIC comprennent les constructions et installations qui répondent aux besoins des habitants en matière d'équipements qu'il s'agisse d'équipements scolaires, de petite enfance, culturel, sportifs, de santé, ou destinés aux personnes âgées... il peuvent être privé ou public (exemple : un hôpital, une clinique) par contre les commerces tels une salle de sport privé ne font pas partie des CINASPIC.
CONSTRUCTION	Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.
COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES	Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.
DÉBORD DE TOITURE	Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.



DESTINATION DES BÂTIMENTS	<p>Destination des bâtiments du Code de l'urbanisme :</p> <p>Le Code de l'urbanisme (art. R.123-9) définit 9 catégories de destination pour les constructions. Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
EMPRISE AU SOL	<p>Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 a défini la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.</p> <p>La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.</p>
ESPACES LIBRES	<p>Les espaces libres correspondant aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.</p>
ÉTAGE OU NIVEAUX	<p>Niveau d'une construction pouvant être constitué d'un étage droit, (étage entier dont les murs sont verticaux), d'un comble ou d'un attique.</p> <p>Par exemple, une hauteur limitée à six étages sur rez-de-chaussée (R+3) permet de réaliser au maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un RDC surmonté de 3 étages droits - ou un RDC surmonté de 2 étages droits et un étage de comble - ou un RDC surmonté de 2 étages droits et un attique
FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION	<p>La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.</p>
FAÎTAGE	<p>Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées</p>
GABARIT	<p>Ensemble des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.</p>
HAUTEUR DE FAÇADE	<p>Hauteur totale mesurée à l'aplomb de la façade, à partir du niveau du domaine public lorsque la construction s'implante à l'alignement, à partir du terrain naturel dans les autres cas.</p>
INSTALLATION CLASSÉE	<p>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 ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :</p> <p>Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire</p> <p>Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.</p> <p>Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.</p>
LIMITES SÉPARATIVES	<p>Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. - les limites de fond de terrain qui sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Titre 5 : Annexes

JOURS DE SOUFFRANCE	<p>Baie éclairant une pièce avec fenêtre, garnie d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verres dormant (article 676 du code civil).</p> <p>Ce type de fenêtre doit se situer à une hauteur supérieure à 2,60 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.</p>
MODÉNATURE	<p>Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.</p>
OUVERTURES	<p>Les ouvertures sont constituées de tout percement, muni d'un cadre ou d'un châssis, pratiqué dans un mur ou une toiture (baie, fenêtre, etc.) afin d'apporter vue ou éclairage. A titre d'exemple, une porte constitue une ouverture si elle apporte vue ou éclairage.</p> <p>Les châssis fixes opaques ne constituent pas une ouverture</p>
SAILLIE	<p>Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.</p>
SURFACE PLANCHER	<p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none">- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE	<p>Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).</p>
TOITURES	<ul style="list-style-type: none">- Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.- Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés
VOIE	<p>La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.</p> <p>Voies ouvertes au public : Dès lors qu'un sentier n'est emprunté que par des piétons ou des cyclistes et n'est pas affectée à la circulation générale, il ne peut constituer une voie au sens de l'article 6 du règlement local d'urbanisme. En revanche, au sens de ce dernier, une impasse privée constitue une voie ouverte à la circulation automobile dès lors qu'elle est empruntée par des véhicules quand bien même ne constituerait-elle pas une voie ouverte à la circulation générale. Cette définition est conforme à la jurisprudence «CAA. Paris 10 mai 2007, M. Y., req. n°04PA02209 / CAA. Bordeaux, 29 mai 2007, Cne de Soorts-Hossegor, req. n°05NX00180 ».</p>

