

GLOSSAIRE

Activités

Sont regroupés sous ce terme générique toutes les activités économiques de fabrication, de transformation, de conditionnement de produits, les activités de réparation et d'entretien, les activités portuaires et logistiques, les activités de recherche (laboratoires). Sont aussi concernées de manière générale toutes les activités économiques qui ne peuvent être qualifiées de commerce, de bureau ou d'équipement d'intérêt général : il en est ainsi des activités culturelles (telles que cinémas) ou sportives (telles que salles de sport).

La notion d'activités englobe aussi les activités hospitalières, quand bien même les bâtiments afférents sont par ailleurs qualifiables d'équipements d'intérêt général.

Les activités s'exercent le plus souvent dans des bâtiments à usage d'activités : ateliers, entrepôts, salles...

Acrotère

Extrémité supérieure d'une façade d'un bâtiment couvert d'une toiture-terrasse. Dans le règlement, la référence à l'acrotère sert à déterminer la hauteur maximale (parfois aussi minimale) des bâtiments. Lorsqu'un étage en retrait est réalisé, n'est jamais considéré comme acrotère l'extrémité supérieure de la façade de cet étage.

Alignement

Limite actuelle ou future (résultant alors d'un emplacement réservé) entre une voie publique et les terrains riverains.

Alignement d'arbres

Arbres plantés en continu le long des voies publiques ou en limite de parcelle.

Annexe

Bâtiment à rez de chaussée, en lien fonctionnel avec un bâtiment principal, implanté sur le même terrain que celui-ci, de faible volume par rapport à celui-ci, et en constituant une dépendance à fonction spécialisée (local à ordures, abri de jardin, chaufferie, atelier non professionnel, passage couvert, garage, dépôt de bois de chauffage...).

Les locaux d'habitation ou professionnels (bureaux, locaux d'activité) ne peuvent en aucun cas être qualifiés de locaux annexes.

Arbre à haute tige

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte.

Bureaux

Activités économiques d'administration et de gestion, d'études (sauf recherche en laboratoire), d'ingénierie et de conseil.

Le terme bureaux désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

Changement de destination

Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

Les changements de destination avec travaux sont assujettis à une autorisation d'urbanisme : le permis de construire.

Clôture

Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain ou d'une voie. La clôture est généralement une construction (mur, grille...). Elle peut aussi prendre la forme d'une haie. Sont assimilées aux clôtures les murs de soutènement implantés en limite de terrain ou de voie. Les travaux de création ou de modification de clôtures non-végétales sont assujettis à une autorisation d'urbanisme : l'autorisation de travaux.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale hors-œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

Coefficient d'Occupation du Sol

L'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme donne la définition suivante : le Coefficient d'Occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

C.O.S. = Surface de plancher Hors-Œuvre Nette

Surface du terrain

La surface du terrain à prendre en compte pour le calcul du Coefficient d'Occupation du Sol est celle du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, lorsque ce terrain est issu d'une division, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division. (Cf. article L 111-5 du Code de l'Urbanisme). De même, si une cession gratuite a eu lieu, la superficie cédée gratuitement doit être prise en compte.

Exemple de calcul du Coefficient d'Occupation du Sol

Construction dont la surface Hors Œuvre-Brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie située en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés.

La surface Hors Œuvre Nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifiée est égale à 500 mètres carrés, le Coefficient d'Occupation du Sol sera :

$$\frac{150}{500} = 0,30$$

Comble

Volume d'un bâtiment sous une toiture à versants. Un comble peut comporter un ou deux niveaux. Lorsque cette toiture repose sur un mur en surcroît de plus d'un mètre de hauteur, le niveau considéré est assimilé à un véritable étage.

Commerce

Sont désignés sous ce terme les activités économiques consistant à titre principal en la vente au détail de produits.

Sont assimilées aux commerces les activités économiques de prestation de services de proximité. Le terme commerce désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

Coupe d'arbre

Suppression totale d'un arbre.

Est assimilé à une coupe un élagage drastique (« ravalement » et/ou « étêtage ») modifiant considérablement l'aspect de l'arbre (et donc son intérêt dans le paysage) et réduisant souvent sa durée de vie (pénétration d'agents pathogènes par les cicatrices).

Crue de référence

Selon la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondables, la crue de référence est la plus forte crue connue ou, si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière. Les cotes altimétriques (différentes d'amont en aval de la Seine) exprimant la crue de référence sont à demander au Service de Navigation de la Seine (Anfreville sous les Monts).

Destination

La destination correspondant à l'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

Les principales destinations différenciées par le règlement du PLU sont les suivantes :

- Logements
- Bureaux
- Commerce
- Activités à usage industriel
- Entrepôts
- Hôtel
- Équipement d'intérêt général

La destination actuelle d'un bâtiment ou d'une partie d bâtiment correspond à celle indiquée dans l'autorisation d'urbanisme. À défaut (bâtiment ancien), la destination correspond à son usage actuel ou, s'il n'a plus actuellement d'usage, à son dernier usage.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de terrain occupé par la projection verticale d'un bâtiment, sous-sol exclu et non compris les éléments de modénature.

Entrepôt

Bâtiment utilisé pour le stockage de substances, matériaux et objets divers.

Équipements d'intérêt général

Sont désignés par cette expression les bâtiments affectés à des services publics, notamment les services publics administratifs, judiciaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, de loisirs et de détente, d'enseignement, de sécurité, pénitentiaires, ferroviaires, portuaires, de distribution d'énergie, de stationnement public...

La notion d'équipement d'intérêt général est indifférente au statut des gestionnaires de ces services publics. Il peut donc s'agir de personnes publiques (commune, département, région, Etat, établissements publics) ou de personnes publiques (organisme privés investis d'une mission de service public ou associés à un service public).

Espace boisé classé

Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés sont des « bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer ». Ce même article précise que « 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 ».

Espace libre

Sur un terrain bâti, les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'emprise au sol de ou des bâtiments.

Espace vert

Espace libre présentant une couche de terre végétale, engazonnée et ou accueillant des plantations ornementales diverses. Il peut s'agir d'un espace en pleine terre, mais aussi d'une dalle couverte de terre végétale. Dans ce dernier cas, la couche de terre végétale doit être d'au moins 0,60 mètres.

Les espaces verts ont deux fonctions : d'une part, ils concourent à la qualité du cadre de vie ; d'autre part, ils favorisent la rétention des eaux de pluie et contribuent en cela à éviter la saturation du réseau d'assainissement ainsi qu'à réduire le risque d'inondation et de ruissellement urbain.

Établissement recevant du public

Selon l'article R 123-2 du code de la construction et de l'habitation, un établissement recevant du public est tout bâtiment, local ou enceinte dans lequel des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lequel sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Espace inondable

Espace dont le sol naturel est susceptible d'être couvert par les eaux en cas de survenance d'une crue au moins équivalente à la crue de référence.

Étage

Niveau d'un bâtiment situé au-dessus du rez de chaussée et en dessous, s'il existe, du comble ou de l'étage en retiré.

Étage en retiré

Étage supérieur d'un bâtiment, réalisé au dessus de l'acrotère, et dont les murs extérieurs sont en retrait par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.

Extension

L'extension d'une construction (notamment d'un bâtiment) consiste en l'augmentation horizontale ou verticale de son volume.

S'agissant d'un bâtiment, l'extension consiste à l'agrandir soit par accroissement de son emprise au sol, soit par création d'un ou plusieurs niveaux en surélévation ou en sous sol.

Sauf exceptions, les extensions sont assujetties à autorisation d'urbanisme : permis de construire ou autorisation de travaux.

Façade

Plan vertical ou quasi-vertical correspondant à une des parois externes en sur-sol d'un bâtiment. Sont considérées comme partie intégrante des façades les baies et les saillies (modénatures, balcons...) qui les animent. Les façades latérales, qui sont peu ou prou perpendiculaires aux voies, sont couramment appelées « pignons ».

Forme libre

Est dit d'une toiture dont la forme n'utilise pas le vocabulaire traditionnel de la toiture à double pente. Par différence, la forme libre recouvre toutes les autres typologies de toiture comme la forme courbe, la toiture terrasse principalement utilisées sur les équipements et les immeubles collectifs.

Garage

Local destiné au stationnement de véhicules automobiles. Un garage est qualifiable de local annexe lorsqu'il constitue un bâtiment distinct d'un bâtiment principal auquel il est en lien fonctionnel.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment ou d'une clôture correspond à son ampleur verticale. La hauteur des bâtiments (article 10) n'est pas dissociable de celle de l'implantation des bâtiments par rapport aux voies (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7) et par rapport aux bâtiments en vis-à-vis sur un même terrain (article 8). En effet, ces articles mettent souvent en rapport hauteur et distance d'implantation.

Hôtel

Ensemble de logements à occupation temporaire : sont concernés les hôtels de tourisme et résidences hôtelières ainsi que les hôtels meublés.

Limite séparative

Limite entre deux terrains contigus. Selon le code civil, « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », ce qui permet d'en déduire qu'une limite séparative n'est pas une ligne au sol mais un plan vertical passant par cette ligne.

La qualification de limite séparative est applicable quel que soit le statut des terrains contigus : propriété privée, domaine privé ou domaine public. Toutefois, les règles d'implantation des bâtiments n'étant pas les mêmes, n'est pas considérée comme limite séparative la limite entre un terrain et une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique (la limite est alors qualifiable « d'alignement » ou de limite de la voie privée ouverte à la circulation publique »).

Logement

Usage pour l'habitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Dans ce sens, on dira qu'un bâtiment a pour destination le logement.

Le terme de logement désigne aussi le local d'habitation. Dans ce sens, on dira qu'un bâtiment comporte tant de logements. Lorsqu'un bâtiment comporte plus d'un logement, on parle de « logements collectifs ».

Logement locatif social

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

Lucarne

Baie formant un ouvrage en saillie sur une toiture à versant et permettant d'éclairer le comble.

Maison

Bâtiment à usage d'habitation caractérisé par une faible emprise au sol (150 mètres carrés au maximum) et une faible hauteur (un rez de chaussée + un étage + un comble ou un étage en retiré), et comportant de un à trois logements.

En cas de réalisation sur un terrain d'un ensemble de maisons de ville, est considérée comme maison chaque module doté d'une entrée distincte et répondant aux conditions ci-dessus.

Marge de recul

Retrait que doivent observer les bâtiments en bordure de certaines voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique. Dans certains cas, les marges de recul ont pour seul objet d'imposer une « aération » du tissu bâti. Dans d'autres cas, elles ont en outre pour objet de rendre possible dans l'avenir un élargissement ou une rectification d'une voie publique.

Modénature

Ensemble des éléments décoratifs en saillie sur une façade, tels que corniches, bandeaux, moulures, pilastres.

Niveau

Dans un bâtiment, un niveau est un volume entre plancher et plafond.

Les différents niveaux d'un bâtiment sont le rez de chaussée, les sous-sols, les étages ainsi que le ou les niveaux de comble.

Nuisance importante

Doit être considéré comme générant une nuisance importante une utilisation du sol qui occasionne pour les habitants et utilisateurs des terrains alentour un trouble grave dans leurs conditions de jouissance de ces terrains. Il pourra notamment s'agir de graves troubles acoustiques, esthétiques ou olfactifs subis par les occupants de logements, à condition toutefois que la zone où ils sont situés ait bien vocation à accueillir de l'habitat.

Réfection

La réfection d'une construction (notamment d'un bâtiment) consiste en des travaux de remise en état sans transformation (ou avec transformation très modérée) de sa structure (gros œuvre).

En fonction de leurs caractéristiques, les réfections peuvent être assujetties à autorisation d'urbanisme : permis de construire ou autorisation de travaux.

Retrait

Un bâtiment est implanté en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou par rapport à la limite d'une voie privée ouverte à la circulation publique (article 6), ou par rapport à une limite séparative (article 7) lorsqu'une certaine distance le sépare de ces limites.

Le retrait imposé par les articles 6 concerne le sur-sol comme le sous-sol des bâtiments. Le retrait exigé par les articles 7 ne concerne que le sur-sol.

Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en retrait. Le retrait peut concerner notamment une ou plusieurs travées ou parties de travées, ou encore un ou plusieurs niveaux ou parties de niveaux.

Rez de chaussée

Dans la bande de constructibilité, est considéré comme rez de chaussée le niveau d'un bâtiment dont la cote altimétrique du placher est la plus proche de la cote altimétrique de la voie publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique.

Hors de la bande de constructibilité, est considéré comme rez de chaussée le niveau d'un bâtiment dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du point le plus élevé du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise de ce bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment exerce à la fois son emprise dans la bande de constructibilité et hors de la bande de constructibilité, la qualification de rez de chaussée doit être appréciée indépendamment pour chaque partie. Ainsi, sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez de chaussée dans la bande de constructibilité et d'étage au-delà de la bande de constructibilité.

Les niveaux d'un bâtiment qui ne sont pas qualifiables de rez de chaussée sont soit des étages, soit des combles, soit des sous-sols.

Sol naturel

Est considéré comme sol « naturel » le niveau de sol réel d'un terrain avant réalisation de constructions ou autres travaux immobiliers. Il est toutefois fait abstraction, pour l'appréciation du sol naturel, des accidents de relief au regard de la forme générale du terrain.

Le sol naturel est la référence altimétrique pour le calcul de la hauteur des bâtiments et des clôtures. Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent donc comporter des cotes altimétriques avant travaux suffisamment nombreuses et précises. L'indication volontaire de cotes erronées constitue une fraude.

Sous-sol

Niveau d'un bâtiment situé au-dessous du rez de chaussée.

Surface Hors-Œuvre Brute (SHOB)

D'après la circulaire: n°90/80, la Surface Hors-Œuvre Brute est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- l'épaisseur de tous les murs ;
- les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives ;
- les constructions non fermées de murs comme les hangars ;
- les niveaux intermédiaires telles que mezzanines et galeries ;
- les combles et les sous-sols aménageables ou non ;
- les toitures terrasses, accessibles ou non.

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

- aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos), et les auvents ;
- aux terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez-de-chaussée ;
- aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges ;
- aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

La Surface Hors Œuvre Nette s'obtient en déduisant de la Surface Hors-Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher, correspondant :

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
 - d'une hauteur sous toiture ou sous-plafond inférieure à 1,80 m ;
 - pour les combles : de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité, d'une part, de l'encombrement de la charpente, d'autre part.
 - de leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc.) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures ;
- b) aux toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ;
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, de animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production ;
- e) à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrain

Unité foncière :

- composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne ou à un même groupe de personnes,
- ou composée d'une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne ou un même groupe de personnes détient un titre (promesse de vente, autorisation d'occupation du domaine public...) l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme.
- Ou encore constituée d'une combinaison des deux hypothèses précédentes.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique ne sont pas considérées comme des terrains.

Toiture

Partie supérieure d'un bâtiment assurant sa protection contre les intempéries. On distingue les toitures à versants et les toitures-terrasses.

Voie

Espace affecté à la circulation des véhicules et/ou des piétons. Les voies en milieu urbain, appelées aussi rues, comportent le plus souvent une chaussée et des trottoirs.

Voie de desserte

Voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique permettant d'arriver à un terrain.

Voie interne

Voie située à l'intérieur d'un terrain et permettant de relier une partie de ce terrain (notamment un bâtiment) à une voie de desserte.

Est assimilée à une voie interne, une voie externe au terrain sur laquelle le propriétaire du terrain (ou la personne détenant un titre l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme) justifie d'un droit de passage, soit en tant qu'indivisaire de cette voie, soit en tant que titulaire d'une servitude de passage.

Voie privée

Voie appartenant :

- soit en propriété divise à une personne privée voire à une personne publique (dans ce dernier cas, la voie relève du « domaine privé » de la personne publique et n'est pas qualifiable de voie publique) ;
- soit en propriété indivise à plusieurs personnes privées et/ou publiques.

Voie publique

Voie appartenant à la Commune, au Département ou à l'État et affectée à la circulation publique. Pour l'application du PLU, les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable) ne sont pas assimilés à des voies publiques mais à des terrains.

Voie privée ouverte à la circulation publique

Voie privée ouverte actuellement à la circulation publique des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s). Pour l'application du PLU, les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable) ne sont pas assimilés à des voie privée ouverte à la circulation publique mais à des terrains.

Zone de risque technologique

Les zones de risque technologique sont des périmètres établis autour des installations industrielles présentant des risques importants pour la santé et la sécurité des populations voisines. Des dispositions tendant à maîtriser l'urbanisation sont donc prises. Les catégories de zones sont les suivantes :

- les zones Z1 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets létaux ;
- les zones Z2 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets significatifs ou irréversibles pour la santé ;
- les zones Z3 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer un phénomène à cinétique lente : le « boil-over ».