

AGT



www.agt-amenagement.fr

LES ANGLÉS

Pièce n°5-3-3

Lexique du PLU

Ref :15-512

# PLAN LOCAL D'URBANISME

GEOMETRES EXPERTS // VRD-INGENIERIE/ // URBANISME // HYDRAULIQUE-ENVIRONNEMENT



DOSSIER APPROUVE

DCM du 19/12/2018



66 - PRADES // ARGELÈS SUR MER // RIVESALTES // FONT ROMEU // SAILLAGOUSE  
83 - HYERES

74 avenue du Général de Gaulle – 66500 PRADES – prades@agt-amenagement.fr Tel : 04 68 05 20 10



LES ANGLES – PLAN LOCAL D'URBANISME

# ANNEXE

Lexique d'Urbanisme



### Acrotère

Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon

### Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Dans une acception plus large, l'alignement est aussi considéré comme la limite formée par le bâti existant côté rue (succession de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment.

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

### Assiette de construction

Surface du sol sur laquelle le bâtiment va se stabiliser.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Barbacanes

Pièces de grand module composant la ligne d'égout du toit.

### Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.



### Changement de destination

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destination suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou fonction d'entrepôt.

### Chien assis

Petite lucarne en charpente.

### Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat).

### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Corniche

Ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, servant de couronnement à un entablement, à une élévation, à un piédestal, à une boiserie, à un meuble

### Déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.)

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption est obligé de faire préalablement à la vente de ce bien.

### Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

Est un acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique).

Cet acte est en particulier la condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) qui serait rendue nécessaire pour la poursuite de l'opération. Cette déclaration est faite par le Préfet.

### Droit de préemption urbain (D.P.U.)

C'est un instrument de politique foncière institué au profit de la Commune et qui lui permet d'exercer le droit de préemption afin de réaliser des équipements publics, des logements sociaux.....

### Direction Départementale des Territoires (DDT)

Depuis le 1er janvier 2010, les DDT, issues des DDEA (Directions Départementales de l'Équipement et de l'Agriculture), mettent en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durable des territoires.

### Egout du toit

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme.

### Emplacement réservé

Emplacements délimités sur le plan de zonage du P.L.U. qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat...Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans le règlement du PLU (documents écrit et graphiques).

### 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.

### Encorbellement

En maçonnerie, l'encorbellement ou assise en encorbellement, désigne toute saillie qui porte à faux au nu d'un mur, formée par une ou plusieurs pierres posées l'une sur l'autre, et plus saillantes les unes que les autres. Le principe de l'encorbellement permet de construire des voûtes ou des arcs dits « en encorbellement », plus facilement que l'arc en plein cintre qui fait appel à des cintres en bois.

### Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### Epannelage

En matière d'urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

### Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI)

Un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) est une structure administrative française régie par les dispositions de la cinquième partie du Code général des collectivités territoriales, regroupant des communes ayant choisi de développer plusieurs compétences en commun, comme les transports en commun, l'aménagement du territoire ou la gestion de l'environnement.

### 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.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

### Faitage

Ouvrage qui permet de joindre les deux versants d'une toiture

### Faitage en lignolet

Faitage constitué par des pièces de grande dimension analogues aux barbacanes, mais taillées en écaille des deux côtés

### Fillote

Pièce de bois à section triangulaire qui soulève les barbacanes d'une ligne d'égout de toit.



### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre

### Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. 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.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

### Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

### Imposte

Partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte (extérieure tout comme intérieure) ou d'une fenêtre. Elle permet souvent de laisser passer de la lumière. Quand elle est ouvrante et vitrée, elle est souvent appelée « vasistas »

### Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

### Jambages

Deux montants verticaux d'une baie, porte ou fenêtre, lorsque cette baie est terminée par un linteau. Lorsque la baie est fermée par un arc, on donne, de préférence, aux deux montants verticaux qui portent l'arc, le nom de pieds-droits

### Joints beurrés

Joints épais

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### Linteau

Un linteau est une traverse horizontale de bois, de pierre ou de métal, formant la partie supérieure d'une porte, d'une fenêtre et qui soutient la maçonnerie.

# M, N, O, P

## Moellons

Pierre de construction non taillée ou taillée, partiellement ou totalement, qui s'emploie dans les massifs de construction et dans les murs et qu'on recouvre ordinairement de plâtre ou de mortier.

Quelques types de moellons :

- ✓ Moellon lité : moellon présentant deux faces sensiblement parallèles, utilisé en remplissage
- ✓ Moellon brut : moellon non taillé
- ✓ Moellons assisés ou moellons posés en assise : rangées horizontales
- ✓ Moellon tout venant : petits moellons sans forme ni taille précises venant du travail du moellonneur ou du carrier
- ✓ Moellon équarri : moellon soigneusement taillé présentant une face rectangulaire dressée en retour d'équerre sur au moins 5 cm. Il peut être taillé pour une pose en assise horizontale ou taillé en voussoir
- ✓ Moellon hourdé : moellon liaisonné au moyen de plâtre, de mortier ou de ciment
- ✓ Moellons jointés « à pierre nue » : joints sans saillie ni retrait par rapport à l'aplomb extérieur des moellons

## Monolithe

Élément de construction fait d'une seule pierre, taillé dans un unique bloc de pierre

## Mortaises

Extrémité d'une pièce de bois qu'on a façonnée pour la faire entrer dans une mortaise, pratiquée dans une autre pièce destinée à être assemblée à la première

## Noue

Ligne de rencontre de deux pans de toiture formant un angle rentrant

## Pignon

Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit

## Places commandées

Places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

## Prospect

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain, l'alignement opposé d'une voie ou la limite qui en tient lieu.

## Programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)

C'est une procédure qui permet de financer tout ou partie des équipements nécessaires à l'urbanisation d'un secteur pour lequel un programme d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal. Les constructions nouvelles doivent alors verser une participation spéciale en fonction de la surface de plancher.

### Saillie

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe.

### Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Les **Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)** ont remplacé les schémas directeurs, en application de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000.

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine.

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Le SCoT contient à minima 3 documents :

- **un rapport de présentation**, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale
- **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
- **le document d'orientation et d'objectifs (DOO)**, qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement (ZAD, ZAC, lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup>, réserves foncières de plus de 5ha...)

### Servitude d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.).

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires du droit d'occuper ou d'utiliser le sol,
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages,
- soit à imposer certaines obligations de faire aux propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

### Surface de plancher

La surface de plancher est définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme.

# Q, R, S

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

### Tenon

Extrémité d'une pièce de bois qu'on a façonnée pour la faire entrer dans une mortaise, pratiquée dans une autre pièce destinée à être assemblée à la première

### Terrain d'assiette

Un terrain d'assiette représente un ensemble de parcelles contiguës qui appartiennent ou non à un même propriétaire.

### Terrain naturel

S'il n'y a pas de difficulté pour déterminer le point haut du bâtiment à prendre en compte pour le calcul de la hauteur depuis le niveau du terrain naturel, la notion de "terrain naturel" n'est pas traitée par le code de l'urbanisme malgré son importance pratique.

Il est donc nécessaire pour en définir la teneur de se reporter à la jurisprudence administrative, laquelle considère que: « il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire », tout en précisant que « le dossier de la demande doit contenir les éléments utiles à cette exacte mesure ».

### Terrain naturel en NGF

En l'absence de définition réglementaire, il appartient aux auteurs du règlement de choisir l'expression la plus appropriée de la règle de hauteur, parmi les nombreuses modalités qui s'offrent à eux. Ainsi, la hauteur peut être exprimée en mètres, en niveaux, par rapport aux cotes rapportées au nivellement général de la France (NGF), par référence à la longueur des façades, par référence à celle des bâtiments voisins, par référence à la largeur de la voie. Plus exceptionnellement, cette règle peut résulter de l'application d'un plan d'épannelage ou de fuseaux de protection.

### Tranchis

Coupe biaisée d'une ardoise, d'une tuile au droit d'un arêtier ou d'une noue.

### Voies ou emprises publiques

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.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

### Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)

Une zone d'aménagement concerté est une zone à l'intérieur de laquelle, la ville de Nîmes décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser par l'intermédiaire d'un aménageur l'aménagement et l'équipement des terrains qu'elle même ou l'aménageur a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

### Zone non aedificandi

Cette zone définit un espace où on ne peut bâtir ou édifier un bâtiment.