

## ANNEXE 1

### Lexique des termes employés et définitions applicables au présent règlement

#### Avertissement

Ce lexique a un double objectif :

1/ Préciser le sens et la portée de certains termes employés dans le présent règlement. Il peut également contenir des définitions de termes non directement employés dans ledit règlement mais qui s'y rattachent ou en découlent.

2 / Permettre l'interprétation et la portée de certains termes employés au regard de la jurisprudence applicable, et ce lorsque le code de l'urbanisme n'apporte pas de définition suffisante.

Les termes employés sont déclinés dans l'ordre où ils apparaissent dans le règlement

#### **1/ - Destinations et sous-destinations des constructions**

La définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement d'un PLU a été précisée par un arrêté du 10 novembre 2016.

1/1 - La destination "exploitation agricole et forestière" comprend :

- la sous-destination "exploitation agricole"
- la sous-destination "exploitation forestière"

La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination "exploitation forestière" recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1/2 - La destination "habitation" comprend :

- la sous-destination "logement"
- la sous-destination "hébergement"

La sous-destination "logement" recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs) à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement".

Cette sous-destination "logement" recouvre également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les Yourtes);

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination "hébergement" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyer avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Cette sous-destination recouvre également les résidences hôtelières à vocation sociale. En ce sens les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois "hébergement" et "hébergement hôtelier et touristique".

Cette sous-destination recouvre également les résidences étudiantes avec service para-hôtelier; ces structures peuvent proposer des hébergements en logements ou en chambres collectives ou individuelles.

Enfin, cette sous-destination recouvre les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

1/3 - La destination "commerce et activité de service" comprend :

- la sous-destination "artisanat et commerce de détail"
- la sous-destination "restauration"
- la sous-destination "commerce de gros"
- la sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
- la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique"
- la sous-destination "cinéma"

La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail , notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure....

La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprises, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination "commerce de gros" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les showrooms, les magasins de téléphonie mobile. On y trouve également les salles de sports privées, les spa .....

La sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Elle s'applique à tous les hôtels ainsi que toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est à dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques, soit

- les résidences de tourisme
- les villages résidentiels de tourisme
- les villages et maisons familiales de vacances.

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping, et des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination "cinéma" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

1/4 - La destination "équipement d'intérêt collectif et services publics" comprend :

- la sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées"
- la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
- la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
- la sous-destination "salles d'art et de spectacles"
- la sous-destination "équipements sportifs"
- la sous-destination "autres équipements recevant du public"

La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées" recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public, et notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Cette sous-destination s'applique également aux bureaux et organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel ou commercial (SNCF, RATP, régies de transports publics...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement

de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles ...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés. Attention, les maisons de santé qui ne répondent pas à ces critères seront classés dans la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination "équipements sportifs" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive et notamment les stades, les gymnases, ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination "autres équipements recevant du public" recouvre les équipements collectifs destinées accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" et notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

1/5 - La destination "autres activité des secteurs secondaires ou tertiaires" comprend :

- la sous-destination "industrie"
- la sous-destination "entrepôt"
- la sous-destination "bureau"
- la sous-destination "centre de congrès et d'exposition"

La sous-destination "industrie" recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique,, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi du 6 août 2015.

La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination "bureau" recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination "centre de congrès et d'exposition" recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parc d'exposition, les parcs

d'attraction, les zéniths....bref toutes les constructions destinées à l'événementiel polyvalent ou encore à l'organisation de salons et forums à titre payant.

Outre les définitions indiquées ci-dessus, il reste néanmoins certaines destinations qui méritent les précisions supplémentaires suivantes :

**Le commerce de détail** (définition INSEE) consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple). La commercialisation d'un bien comprend généralement successivement une activité de commerce de gros (commerce interentreprises) suivie d'une activité de commerce de détail mais certains biens (biens d'équipement) ne font pas l'objet de commerce de détail.

**Le commerce de gros** (définition INSEE) consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues.

**l'artisanat** comprend les locaux et leurs annexes nécessaires à l'exercice d'activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'activité artisanale fait généralement appel à peu de main d'oeuvre ou une main d'oeuvre familiale, ne faisant pas appel à des équipements lourds ou des procédés de façonnage industriel.

**L'industrie** comprend les locaux et leurs annexes nécessaires à l'exercice de la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

**L'exploitation forestière** comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations forestières. Pour les occupations et utilisations du sol entrant dans le champ de cette destination, on retiendra exclusivement le lien de nécessité de l'entreprise avec l'exploitation forestière ou avec la mise en valeur de la forêt en tant que ressource naturelle.

Ainsi, les entreprises procédant à la transformation et à la commercialisation du bois (scieries, marchands, négociants de bois, ...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais constituent des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales réservées à cet effet ou encore dans les secteurs de la commune où leur implantation est réglementairement rendue possible.

A l'inverse, un hangar de stockage du bois qui est justifié par une véritable activité sylvicole doit être considéré comme correspondant à cette destination.

## **2/ 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 (sur la même unité foncière que la construction principale) 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, dans disposer d'accès direct depuis la construction principale (auquel cas il s'agirait d'une extension de la construction principale et non plus d'une annexe).

### **3/ Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close. En ce sens, un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermetures en permettant une clôture totale.

### **4/ Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable pour l'homme en sous-sol ou en surface. Ainsi la notion de construction recouvre notamment, au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment), les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment.

### **5/ 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 leur fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **6/ Extension d'une construction existante**

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. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Par ailleurs et en complément de la définition de l'extension d'une construction existante, le Conseil d'Etat considère que la construction est nouvelle lorsque l'extension est supérieure à 50% de la surface bâtie existante.

### **7/ Façades**

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 baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## **8/ - Patrimoine bâti**

La notion de patrimoine bâti renvoie à un type d'architecture vernaculaire traditionnelle, donc ancienne, ainsi qu'à des savoir-faire et à l'utilisation de matériaux locaux. A l'inverse l'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels - notamment l'acier, le verre et le béton - dépourvus d'ornements et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace (définition extraite du site [www.archbis.one](http://www.archbis.one)).

## **9/ - logement locatif social**

Le logement locatif social est un logement appartenant à des organismes de HLM (Habitation à Loyer Modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer (définition du ministère en charge du logement).

## **10/ - Surface de plancher**

Au sens du code de l'urbanisme, 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.

## **11/ - Saillie**

Tout partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

## **12/ - Voie privée ou publique**

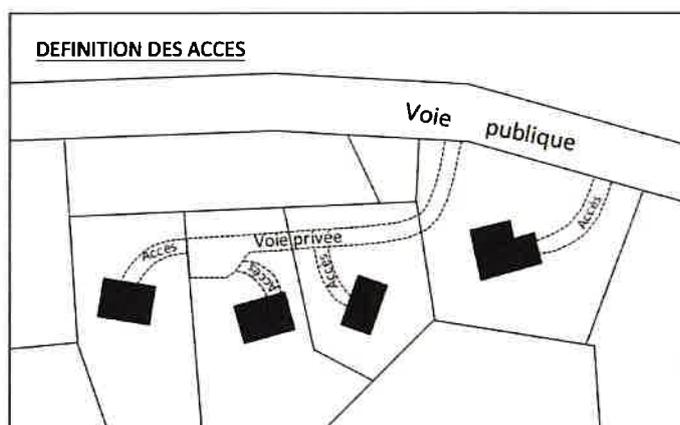
Une voie privée ou publique peut être carrossable, cyclable ou piétonnière ou plurifonctionnelle. La voie carrossable est constituée d'une plateforme qui comprend une chaussée et, généralement mais pas obligatoirement, de chaque côté de la chaussée, des accotements ou trottoirs.

## **13/ - Chaussée**

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules (bande de roulement) ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

#### 14/ - Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité publique, et dont la mise en oeuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...). Attention : rien n'empêche à une voie privée d'être ouverte à la circulation publique !



#### 15/ - Voie publique

La voie publique est la voie que la collectivité publique possède ou s'engage à acquérir par cession, achat à l'amiable ou expropriation. La voie publique ne se confond pas avec l'emprise publique.

#### 16/ - L'emprise publique

L'emprise publique est un espace qui appartient au domaine public de la collectivité publique. Les cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, .... constituent par exemple des emprises publiques. Par ailleurs, au-delà de la chaussée et des accotements, les talus d'une voie publique ou les terrains avoisinants des voies publiques peuvent également constituer des emprises publiques s'ils appartiennent à la collectivité publique.

#### 17/ - Servitude de cour commune

La servitude de cour commune est une servitude conventionnelle de droit privé qui a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. En ce sens, la servitude de cour commune est une notion qui vise bel et bien une zone frappée d'interdiction de construire ou de bâtir au-delà d'une certaine distance ou hauteur mais nullement une cour à proprement parler ni un espace à usage commun dont plusieurs propriétaires voisins pourraient jouir. En définitive, la servitude de cour commune permet, à l'issu d'un accord conventionnel entre voisins, de déroger aux règles d'implantation déterminées par le PLU.

## 18/ - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le CES exprime le rapport en pourcentage entre l'emprise au sol de la construction et la surface de la parcelle.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

La nature des constructions et travaux rentrant dans le calcul du CES sont précisés dans le présent règlement.

## 19/ - Gabarit

Le gabarit, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme. Le gabarit se décompose souvent en deux parties :

- une hauteur sur rue, qui correspond à la hauteur maximale de la façade verticale au bord de la voie de circulation;
- un couronnement, qui définit la taille et la forme dans laquelle doivent s'inscrire les combles.

Dans le présent règlement, le gabarit a son importance pour différencier un rez de Chaussé + 2 étages ou un rez de chaussée + 1 étage + combles.

## 20/ - Clôtures (haies, murs, murets, portails, barrières levantes, etc ..)

Une haie, un mur ou muret, un portail et même une barrière levante constituent une clôture au sens du code de l'urbanisme.

En ce sens, le Conseil d'Etat, dans plusieurs décisions de justice, a précisé qu'une clôture est une construction, movable ou amovable, qui a pour fonction de restreindre l'accès des tiers à un bâtiment.

Ainsi, la notion d'obstruction ou d'obstacle au passage de tiers constitue un élément essentiel de qualification de clôture, et ce quelle que soit la nature des matériaux utilisés ou le type de clôture proposé, et peu importe que celle-ci soit implantée en limite de propriété ou non.

La distinction entre **clôture, mur et mur de soutènement**, notions paraissant proches et toutes renvoyant à celle de clôture (mais pas nécessairement) :

- La jurisprudence considère qu'un mur de soutènement, même édifié en limite de propriété et surmonté d'un grillage ne constitue pas un mur de clôture.
- De même, en dehors du périmètre d'un site classé ou d'un secteur sauvegardé, un mur dont la hauteur est inférieure à 2 mètres n'est soumis à aucune formalité préalable.

- Enfin, et à contrario, un mur de soutènement qui est surmonté d'un mur faisant office de clôture pourra constituer une clôture. Il conviendra alors de faire application pour chaque partie de l'ouvrage des règles et régimes juridiques applicables et précisés dans le règlement.

## **21/ - Marge de recul ou marge de reculement**

La marge de recul ou de reculement est un espace situé derrière la limite de la voie ou de l'emprise publique (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est soit interdite soit soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

## **22/ - Prospect et calcul des prospects**

Un prospect est une règle se fondant principalement sur des considérations telles que les ouvertures visuelles ou les apports de lumière et qui réglemente l'écart à respecter entre les bâtiments.

La dérogation aux règles de prospect concernant les débords de toiture signifie que ces débords, jusqu'à une certaine distance, ne sont pas pris en compte pour mesurer l'écart imposé entre le futur bâtiment et la limite de la propriété voisine.

## **23/ - Volume des constructions et respect du volume**

Le volume de la construction est déterminé par le bâtiment clos et couvert ainsi édifié. Les balcons, toitures et débordements de toitures sont parties intégrantes du volume de la construction.

## **24/ - Habitat intermédiaire**

L'habitat intermédiaire est un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- une mitoyenneté horizontale et/ou verticale
- une partie du logement dédiée à un espace privé extérieur
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- opérations "linéaires" ou "en bandes" sans superposition
- opérations linéaires ou "en bandes" avec superpositions
- opérations "discontinues" par plots (esprit d'une grande maison individuelle)

- opérations "discontinues" par grandes unités (esprit de résidence)

L'habitat intermédiaire, bien qu'il ne se résume pas uniquement à cela, est souvent associé à l'habitat individuel jumelé ou à l'habitat individuel groupé.

**L'habitat individuel jumelé** : il s'agit de constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

**L'habitat individuel groupé** : il s'agit de logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- soit une bande rectiligne ou une rangée décalée
- soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriiums

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.....

## **25/ - Constructions annexes et extensions d'une construction existante : différence**

Sont considérées comme des annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, locaux techniques de piscines, garages, abris de vélos, ateliers de rangements et ateliers non professionnels, les locaux dissociés ou non de la construction principale, rattachés fonctionnellement à la construction principale et implantés sur la même unité foncière.

Une annexe est par conséquent une construction non habitable en lien avec la destination de la construction principale.

Une annexe peut-être soit dissociée de la construction principale, soit accolée à la construction principale. Dans les deux cas l'annexe reste indépendante de la construction principale. En ce sens si l'annexe accolée est directement reliée à l'habitation, elle ne peut plus être qualifiée d'annexe car il s'agit d'une extension de la construction.

Une piscine, selon son implantation, peut-être considérée soit comme une annexe, soit comme une extension de la construction principale. Ainsi :

- Une piscine découverte qui n'est pas attenante à la construction ne peut pas être considérée comme une extension mais bien comme une annexe.
- Une piscine découverte située à proximité immédiate d'une maison d'habitation et formant avec elle un même ensemble architectural doit être considérée comme une extension de la construction principale.

Le conseil d'Etat a en effet considéré qu'une piscine située à 4,50 m de la maison et le dallage qui l'entoure, implantés dans la continuité de l'habitation, constituent bien une extension.

## **26/ - Limite séparative, limite de propriété**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

## **27/ - Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat**

La référence à l'habitat collectif avec un prêt aidé de l'Etat est requise dans le cadre de la réglementation en matière de stationnement des véhicules.

En effet, si les communes ou groupements de communes dans le cadre d'un PLU intercommunal sont libres de déterminer les règles en matière de stationnement, la loi précise qu'il ne pourra pas être exigé plus d'une place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

## **28/ - Unité d'hébergement**

Le terme d'Unité d'hébergement (uh) est employé en référence au nombre de places de stationnement exigées pour l'hébergement hôtelier mais également touristique.

Il s'agit en effet d'un terme générique qui désigne les différents types d'hébergement possibles. Ainsi une unité d'hébergement désigne de manière équivalente :

- une chambre d'hôtel
- une chambre de motel
- un appartement destiné à l'accueil touristique
- un gîte d'étape
- ...../.....

Ici, ce n'est pas la grandeur (surface de plancher) de l'hébergement qui détermine le nombre exigé de places de stationnement mais l'unité d'hébergement.

## **29/ Espaces Boisés Classés (EBC)**

Le classement en Espaces Boisés Classés a pour but la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, en particulier en milieu urbain ou péri-urbain.

Ainsi le classement en Espaces Boisés Classés est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts.

Selon l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations.

Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

La décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement : la loi prévoit la possibilité de classer des terrains destinés à la création d'un boisement. La protection peut également concerner un arbre isolé.

Le classement ne s'accompagne d'aucune indemnité pour le propriétaire.

Le classement en Espaces Boisés Classés a les conséquences suivantes :

- Il interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier.

### **30 / - Comble**

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

### **31/ - Termes techniques de la construction et/ou de l'architecture**

#### **Acrotère**

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

#### **Attique**

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.  
Ou encore : petit étage placé au sommet d'un édifice au-dessus d'une frise.

#### **Baie**

Ouverture pratiquée dans un mur ou une cloison, servant au passage ou à l'éclairage des locaux.

#### **Chien assis**

Le chien assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation.

Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou "demoiselle".

#### **Encorbellement**

Construction en saillie de façade, en porte-à-faux.

**Faîtage**

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

**Jacobine**

Partie de la mansarde en saillie de la toiture appelée également marquise.

**Loggia**

Balcon couvert en retrait de façade

**Lucarne**

Baie verticale en continuation de sommet de mur éclairant les combles.

**Mur de soutènement**

Mur de rétention de terrain.

Rappel : Ne pas confondre avec mur de clôture

**Outeau**

Petite ouverture plate, triangulaire ou ronde, fermée par une grille et insérée dans une toiture en ardoise ou en tuiles pour effectuer la ventilation des combles.

Par extension, fenêtre ou petite lucarne sur le versant de forme triangulaire avec une ouverture rectangulaire.

**Véranda**

Pièce à vivre, souvent plus éclairée qu'une salle fabriquée dans les matériaux habituels. Prolongement de la maison existante, il s'agit d'un porche ou d'une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une maison.

Ou encore : Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade.