

P.L.U. DE FONTAINEBLEAU-AVON - DEFINITIONS

Inventaire des termes utilisés

Un certain nombre de définitions peuvent présenter un caractère directif, alors que des interprétations différentes ou plus larges peuvent être données. Il importe de cadrer le vocabulaire technique ou juridique, dont certaines définitions –et rappeler les articles codifiés auxquels on pourra se référer– pour exercer l'application réglementaire du P.L.U..

Présentation du présent document :

- En caractères droits : définitions
- En écriture en italique : *application de la définition au P.L.U.*

A.B.F.

Architecte des bâtiments de France, au sein du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) ; sa compétence porte notamment sur l'instruction des dossiers relatifs aux sites protégés, aux monuments et leurs abords pour ce qui concerne l'architecture, le patrimoine, les sites et paysages.

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Au P.L.U. de Fontainebleau-Avon, on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 3,50 mètres de hauteur au faitage et 7m² d'emprise au sol. L'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à déclaration, voire à autorisation dans certains cas.

Une déclaration préalable est nécessaire pour les abris d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² édifiés sur un terrain.

Accès

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

A ne pas confondre avec la voie d'accès: au présent règlement l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.

Adaptations mineures

Voir l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,

Adossement

Il y a adossement, lorsque deux constructions sont implantées l'une contre l'autre sur au moins la moitié de leur façade respective.

Affectation

Voir « destination »

Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Le règlement du P.L.U. peut les réglementer (voir le règlement), un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas,

Aires de stationnement

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

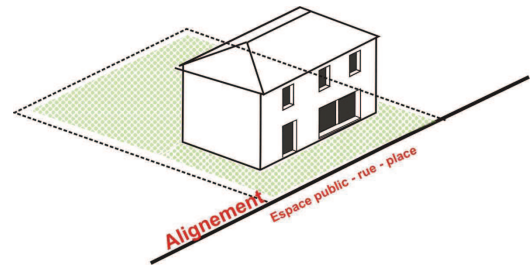
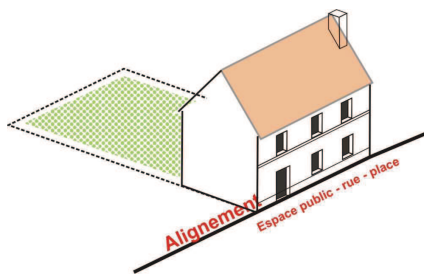
Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains ; on peut se référer à l'article L.112-1 et suivants du Code de la Voirie routière.

Ou

Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

En l'absence d'un plan d'alignement, c'est l'alignement de fait qui s'applique (dont les façades ou clôtures sur l'espace public sont la matérialisation la plus courante).



Annexe (ou construction annexe)

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal constituant des dépendances. Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement et leur hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Elles comprennent :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- Les garages extérieurs au logement,
- Les locaux techniques
- Les constructions de type appentis (bûcher, espace couvert de stationnement,...)

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés ne sont pas des annexes, mais des extensions. Cependant sera considérée comme une annexe, une construction de type appentis, dotée d'une couverture mais non close de mur à l'exception de la façade d'adossement au bâtiment principal, dans la limite d'une hauteur de 3 ms à l'égout et de 20 m² d'emprise au sol.

Antenne

Suivant les différents types d'antennes, leurs dimensions et leur situation, notamment en espaces protégés, il existe différentes réglementations et régimes d'autorisation.

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximales déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U pour les toitures-terrasse.

Attique

L'attique est l'étage placé au sommet d'un immeuble situé au-dessus de la corniche. Il s'agit d'un niveau supplémentaire, le plus souvent en retrait du reste de la façade élevée à partir du rez-de-chaussée.

Auvent

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

L'auvent n'est pas considéré comme un bâtiment, mais il est comptabilisé au titre de l'emprise bâtie, si le règlement ne l'en exclut pas.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (châssis fixe non ouvrant doté de verre translucide et barreaux espacés de 0,10 m maximum), il s'agit d'un jour de souffrance au sens du code civil.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 7° et règlemente en application de l'article R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Capteur solaire

Dispositif, installé sous forme de panneaux, destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie (électrique ou thermique)

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés *capteurs solaires thermiques*, qui convertissent la lumière en chaleur récupérée et utilisée sous forme d'eau chaude ;
- les panneaux solaires photovoltaïques, appelés *modules photovoltaïques*, qui convertissent la lumière en électricité.

Carrières

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre)

Changement de destination

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.
Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

Châssis

Assemblage en métal ou en bois servant à encadrer ou soutenir un objet, un vitrage.

Clôture

La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles 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'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Les clôtures sont soumises à déclarations si les collectivités ont délibéré à cet effet ou suivant le statut de protection de l'espace.

Coefficient d'occupation des sols

C'est le coefficient permettant de calculer la surface de plancher maximale susceptible d'être érigée sur un terrain (ou unité foncière) à partir de sa surface. Il est propre à chaque zone et/ou à chaque type d'utilisation du sol en fonction de la destination de la construction :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

surface de plancher maxi (en m²) = C.O.S. x S (superficie du terrain ou unité foncière en m²)

Ainsi, le C.O.S. fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de surface de plancher susceptible d'être édifiée.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe 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 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Ainsi, pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,

- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Cession gratuite : lorsque le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé destiné aux voies et ouvrages publics, et qu'il accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain, un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du bien qu'il cède gratuitement à la Collectivité.

Surfaces protégées par un EBC ou un EVP : lorsqu'une partie de l'assiette foncière est couverte par un Espace Boisé Classé (E.B.C.) ou par un Espace Vert Protégé (E.V.P.), le calcul du C.O.S. intègre aussi la surface couverte par un E.B.C. ou un E.V.P.

Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Contiguïté

On parle de la contiguïté de deux propriétés. C'est l'état de deux choses qui sont contiguës, c'est-à-dire lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contiguës lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Corniche

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Coupe et abattage d'arbres

Différents régimes de déclarations ou d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Lorsqu'il y a un « Plan Simple de Gestion », les modalités de gestion sont définies au préalable ; il peut justifier des exceptions au principe de déclaration ou d'autorisation.

Défrichement

Le défrichement a pour conséquence la destruction de l'état boisé. Différents régimes d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Démolition

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

Le permis de démolir est rendu obligatoire soit en raison d'un statut d'espace protégé soit par délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir.

Dérogação

En principe, la réglementation des P.L.U. exclut toute dérogação. Seules adaptations mineures sont admises en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Desserte

Voir « voie de desserte ».

Devanture commerciale

Composition de la façade en rez-de-chaussée d'un immeuble qui permet, par le remaniement ou l'agrandissement des percements existants et la création d'une ou plusieurs vitrines, la visibilité depuis l'espace public d'une activité à caractère commercial.

Destination**- Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

- Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels.

- Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

- Commerce :

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

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Industrie :

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

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- 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 lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;*
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, cinématographique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ; les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Division

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un POS ou d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du P.L.U. à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Egout de toit

Ligne horizontale située au dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publiques, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L 123-1-8 du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

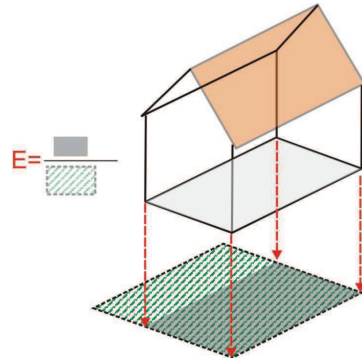
Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs compris.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol maximale autorisée sont précisées en préambule de l'article 9 du règlement.

$E =$ l'emprise au sol

Le Règlement du P.L.U. peut définir ce qui est comptabilisé ou non dans l'emprise au sol (voir à chaque article 9 des zones)



L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisée dans l'emprise au sol

Emprise publique

A l'instar des voies publiques ou privées, les emprises publiques, au sens de l'article 6 du PLU, correspondent à des espaces libres de propriété publique ou privée accessibles au public, sans contrôle d'accès. Ces emprises peuvent correspondre à des mails piétonniers, des parcs ou jardins. Pour être assimilées aux emprises publiques, les emprises de propriété privée doivent présenter les conditions suffisantes en termes d'accessibilité et de sécurité.

Encadrement des baies

Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Équipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement :

On distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction

Les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme,

Espace boisé classé

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces libres

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation.

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement, peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Espaces verts

Outre les espaces boisés classés (dits E.B.C.), mentionnés au plan en application de l'article L.130 du Code de l'Urbanisme, il existe d'autres protections pour les espaces verts, à titre réglementaire du P.L.U., application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Verts Protégés le sont en raison de leur intérêt paysager ou historique ou sont motivés par l'accompagnement d'un bâtiment remarquable ou bien se justifient par la morphologie urbaine cohérente présentée par un groupe de parcelles.

Au P.L.U., les trames portées au plan (petits ronds ou petits triangles verts) situent les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.

Sont compris dans cette catégorie les alignements d'arbres mentionnés au plan par des ronds alignés.

La trame d'Espace Vert Protégé d'ordre réglementaire ; elle est établie en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme; elle peut être adaptée, en partie supprimée ou étendue par simple modification du P.L.U., s'il n'y a pas changement d'économie du P.L.U..

Extension des constructions

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Une extension peut-être faite en hauteur (c'est une surélévation) ou (et) à l'horizontal.

A défaut de précisions au règlement, les règles s'appliquent de la même manière aux constructions neuves et aux extensions.

Façade

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires ou non (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Façade pignon

Dans l'architecture traditionnelle classique, façade qui épouse la forme de la pente de toiture, plus généralement orientée vers la limite séparative et comportant peu d'ouverture. On note toutefois que l'architecture médiévale et ensuite « Belle Epoque » présente des façades à pignons sur rue.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti repéré au P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés, en application de l'article R.111-21.

Garage

Les garages sont considérés comme une annexe lorsqu'ils sont le complément d'un programme dont ils constituent une fonction mineure et lorsqu'ils sont détachés du bâtiment principal.

Les garages sont dits individuels lorsqu'ils sont constitués de box accessibles directement depuis un espace public ou un espace libre privé. Les garages individuels peuvent former des groupes de garage lorsqu'ils comprennent deux garages individuels ou plus en contigu.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée du point le plus haut au point le plus bas.

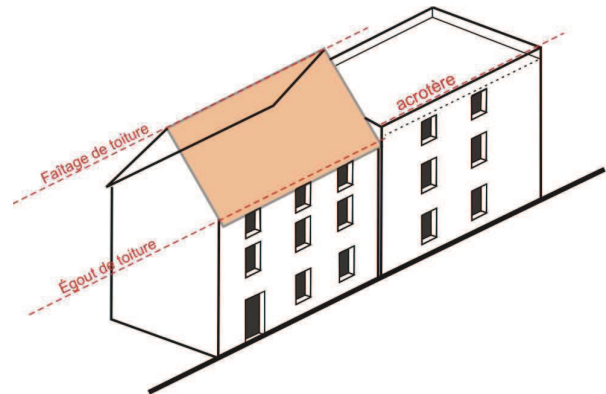
Le faitage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction, sachant qu'une hauteur plus élevée est admise pour les ouvrages autorisés en toiture (cheminées, ventilations).

L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.

Faitage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



Au P.L.U. : références du calcul de la hauteur :

- *Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :
Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public*
- *Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :
Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel, en tout point, avant travaux.*

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives de propriété, en l'absence de précisions au règlement, est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de l'approbation du P.L.U..

Lorsque le pignon se trouve face à la limite séparative, le point le plus haut (faitage ou pointe du pignon) fait référence pour le calcul de la hauteur.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux voies, soit par rapport aux limites séparatives, soit par rapport aux autres constructions.

Installations classées

Elles sont définies par l'article L.511-1 du Code de l'Environnement : « sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

Intérêt collectif

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme).

On distingue

- les équipements publics réalisés par une personne publique
Des critères peuvent être retenus pour définir l'installation ou une construction publique
 - Elle doit avoir une fonction collective.
 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation.
 - Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
- les ouvrages d'intérêt collectif par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général.

On n'exclut pas les opérations de logements. Ils permettent de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

Jour de souffrance

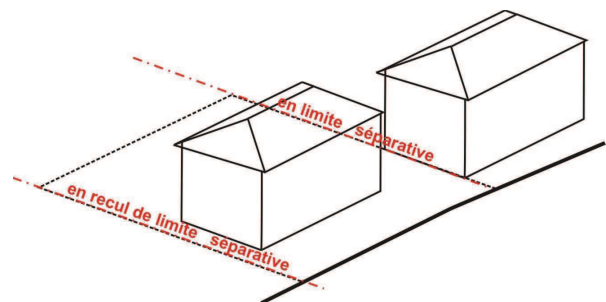
Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil). Il doit s'agir d'un châssis fixe non ouvrant doté de verre translucide et barreaux espacés de 0,10 m maximum

Limites séparatives

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au Domaine Public; elles peuvent être latérales (une extrémité part du Domaine Public), ou de fond de parcelle.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.

Ci-contre : exemple pour les limites latérales



Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Maisons de Ville

La maison de ville est conçue pour s'implanter entre deux constructions mitoyennes et le plus souvent à l'alignement. C'est l'architecture « bourgeoise » de la ville traditionnelle.

A Fontainebleau, le modèle le plus courant est la maison de type « Ile de France », à façade plate, à un ou deux étages sur rez de chaussée et à égout de toiture sur rue. La façade est « ordonnancée », par l'alignement des baies. La toiture est à forte pente (supérieure à 45°).

La répétition de ce type de constructions sur d'importants linéaires de rues caractérise l'urbanisme des centres anciens de la région.

**Marge de reculement**

Voir recul

Modénature

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc).

Nuisances

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

Ordonnancement urbain

Effet produit par l'implantation d'immeubles successifs aux caractéristiques architecturales proches (continuité de formes, équivalence de rythmes de percements, etc).

Ordre continu-

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres, en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

Ordre discontinu

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Patrimoine

Deux définitions s'attachent au patrimoine :

- La propriété d'un bien,
- L'héritage culturel

Au titre du patrimoine culturel, le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 7° et R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Paysage protégé

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé en application de la Loi S.R.U. postérieurement au 13 décembre 2000 (remplace la terminologie P.O.S).

Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé avant la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000

Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

Prospect

Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

Rampant

Partie de toiture ou d'un ensemble disposée en pente.

Recul

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique.

Sa largeur est fixée à partir de l'axe de la voie ou de l'alignement actuel ou futur, si un élargissement ou un emplacement réservé figure au document graphique.

Le long des voies, des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), quelles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique. Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances.
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie).
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.
- de protéger un paysage ou un aménagement urbain.

Les marges de reculement sont inconstructibles (sauf cas particuliers mentionnés au règlement). Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

Réseaux

Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Résidences de tourisme

Les résidences de tourisme sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective (*cf JO réponse sénat au 20/12/07*). Elles constituent des constructions à usage d'habitation; elles ne sont pas assimilées à des établissements commerciaux.

Risques

Ils correspondent aux phénomènes naturels ou à l'impact généré par l'activité humaine (industrie, transport, etc) avec des conséquences sur les personnes et les biens.

Au P.L.U., ils sont présentés au rapport de présentation en en annexes et sont susceptibles d'apporter des restrictions supplémentaires aux droits à construire dans les zones dans lesquels ils s'appliquent.

Saillies

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (par exemple : oriels, balcons, etc..), à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc.).

S.D.A.P.

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) ; ce service est consulté par les collectivités lors de l'instruction des dossiers relatifs aux sites protégés, aux monuments et leurs abords pour ce qui concerne l'architecture, le patrimoine, les sites et paysages.

Servitudes

On distingue :

- Les servitudes d'utilité publiques que le P.L.U doit prendre en compte,
- Les servitudes de droit privé qui ne relèvent pas du P.L.U., mais peuvent être prises en compte suivant les cas pour l'instruction du droit des sols (servitude de cour commune, par exemple).

Les servitudes d'utilité publique sont listées et situées au Plan des Servitudes en annexe au P.L.U.

Sous-sol

Se dit pour une construction en sous-sol, lorsqu'elle est située en dessous du terrain naturel.

Au P.L.U. des constructions en sous-sol peuvent être l'objet d'une obligation de disposer d'une épaisseur de terre végétale suffisante pour préserver l'harmonie des espaces verts (en E.V.P.), ce qui impose un enfoncement du bâtiment en sous-sol plus important.

Spécificité de programme architectural

Par leur fonction d'intérêt général et leurs caractéristiques (le plus souvent des locaux monovalents dont la conception répond à des contraintes techniques et fonctionnelles), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent développer une architecture contemporaine ou spécifique, notamment pour assurer une fonction d'animation urbaine, sous réserve d'une absence de dénaturation du tissu urbain.

Stationnement

(Voir aussi : aires de stationnement)

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25,00m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15,00m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

Terrain naturel

Niveau altimétrique du sol d'une unité foncière avant travaux.

Pour les projets de construction, on prend en compte le niveau du sol dit « naturel » avant travaux (sauf définition contraire au règlement du P.L.U.).

Terrasse

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Même végétalisée, elle ne peut être considérée à l'application des articles 13 du règlement du P.L.U., dans le pourcentage d'espaces verts à réaliser.

Située au dessus de 0,60 m du sol, une terrasse génère une emprise au sol pour l'application des règles d'urbanisme.

Unité foncière

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.O.S. ou du P.L.U.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Vérandas :

Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

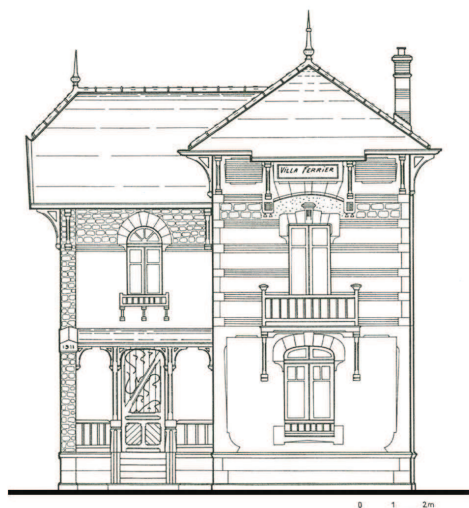
Villas

Les villas

Construction isolée, entourée de jardins (le terme provient des villas romaines (fermes dans l'espace rural), puis des demeures italiennes dans les jardins.

La villa s'est développée au XIXème siècle, par l'ouverture à l'extra-muros des populations urbaines, jusqu'à sa popularisation au « pavillon » dès les années 1960.

Les architectes ont développé une vive création architecturale, en termes de villas, à partir du milieu du XIXème siècle, notamment pour les sites balnéaires et thermaux. Des modèles ont été reproduits dans toute l'Europe à partir de catalogues et de revues.

**Voie ou voirie publique ou privé**

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

Les voies et emprises publiques : on considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris

piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Le P.L.U. distingue les voies secondaires et les voies particulières:

- ***la voie secondaire** est une voie privée ou publique, ouverte en permanence au public, créée dans une unité foncière (pour desservir celle-ci, ou le cas échéant une unité foncière riveraine) pour desservir de nouvelles constructions (des lots, ou des immeubles). la voie secondaire peut servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P.L.U.)*
- ***la voie particulière** est voie de desserte intérieure (en générale privée) destinée à circuler dans une seule parcelle ou une unité foncière (ou le cas échéant une parcelle riveraine) ; la voie particulière n'est pas ouverte ou accessible en permanence au public ; considérée comme parcelle privée ou partie de parcelle privée, la voie particulière ne peut servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P.L.U.)*

Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L.311-1 du code de l'urbanisme).

Elle a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.