Commune du PALAIS-SUR-VIENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

6. ANNEXES
10 - LEXIQUE

Délibération en Conseil Municipal lançant la procédure : 03/10/2013

Projet Arrêté en Conseil Communautaire : 23/05/2019

PLU Approuvé en Conseil Communautaire : 18/02/2020

Hélène Gauzentes TERRITOIRES
Bureau d'études spécialisé en urbanisme & aménagement du territoire

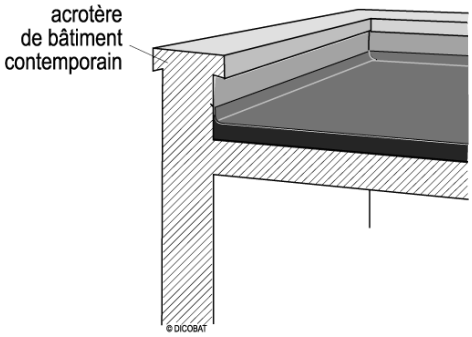
LEXIQUE LOCAL

Accès

Partie de la propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Elément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.



Abri de jardin

Construction de faible dimension, non accolée à la maison d'habitation, destinée à accueillir les outils liés à la culture du jardin. Elle n'est pas forcément liée à une construction principale.

Annexe / construction 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.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

BHNS – Bus à Haut Niveau de Service

Bus qui circule sur un site qui lui est réservé sur la majorité de son parcours, ce qui lui assure régularité, fréquence et une vitesse commerciale attractive.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte édifiée en volume, constituant de la surface plancher ou de l'emprise au sol.

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui a pour but de clore une propriété qu'elle soit positionnée en limite ou pas.
Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public).

Clôture perméable à la petite faune

D'une manière générale, il faut favoriser des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 30 mètres.).

Coefficient Biotope Par Surface (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans la bande de recul qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale… Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la bande de recul. Ainsi, chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.

Par exemple :

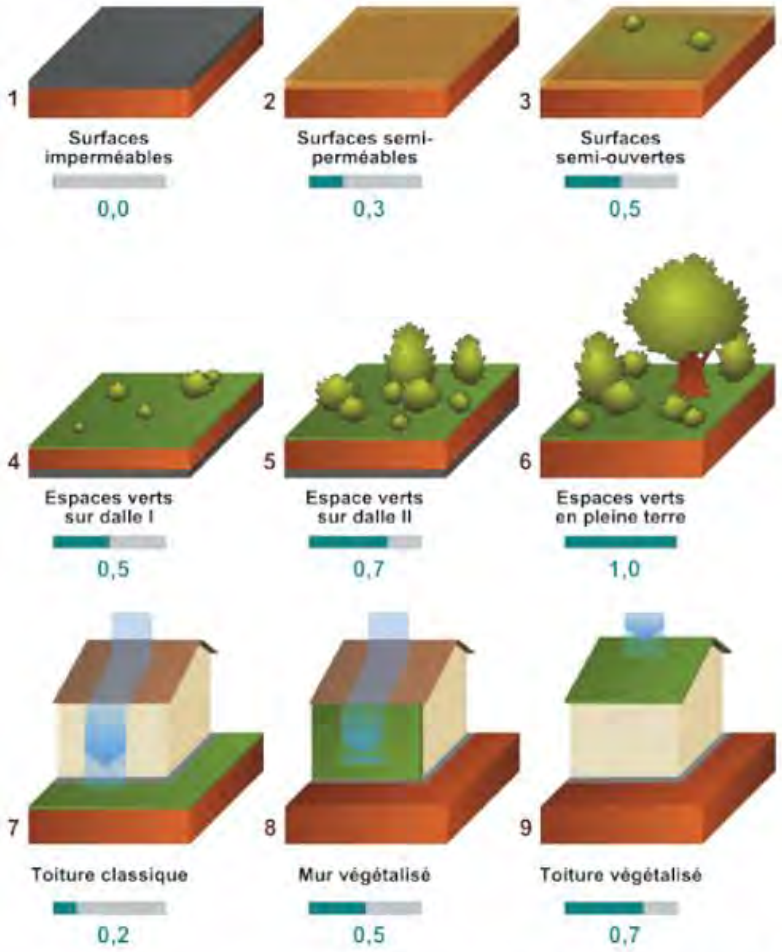
- un sol imperméabilisé en asphalte est associé un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10m² de pleine terre équivalent à 10m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).

Surface éco aménageable = (surface de type A x coef A) + (surface de type B x coef B) + … + (surface de type N x coef N)

Le CBS se calcule donc de la manière suivante :

CBS= surface éco aménageable / surface de la bande de recul

PRÉCISIONS



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaique, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Coefficient de valeur écologique par m² de surface

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : **http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml**

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.

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.

Espèce exotique, invasive ou exogène :

Espèce végétale introduite, volontairement ou non, par l'homme, et qui devient nuisible et menace la biodiversité locale et l'environnement là où elle s'est naturalisée.

En Haute-Vienne, il s'agit, entre autres : de la Renouée asiatiques, de la Balsamine de l'Himalaya, de la Berce du Caucase, du Raisin d'Amérique, de l'Ambroise à feuille d'armoise, du Grand Lagarosiphon, de la Myriophylle du Brésil, de la Jussie à grandes fleurs.

Espace pleine terre

Les espaces en pleine terre minimum sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage.
Ils correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.
Ne sont pas compatibilisés comme espace en pleine terre :
- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements perméables ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :
- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures

Essences locales

Espèces végétales qui poussent « spontanément » et naturellement sur la région. Soit des espèces adaptées au climat, à privilégier pour une meilleure intégration à l'environnement immédiat et un respect des paysages.

Exemples d'essences locales : Aubépine monogyne (Crataegus monogyna), noisetier (Corylus avellana), Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), cornouiller mâle (Cornus mas), Fusain d'Europe (Euonymus europaeus), bourdaine (Rhamnus frangula), nerprun purgatif (Rhamnus cathartica), viorne obier (Viburnum), prunelier (Prunus spinosa).

Exemples d'arbustes persistants (non locaux) : fusain du Japon (Euonymous japonicus), Laurier du Portugal (Prunus lusitanica), viorne tin (Viburnum tinus).

Extension

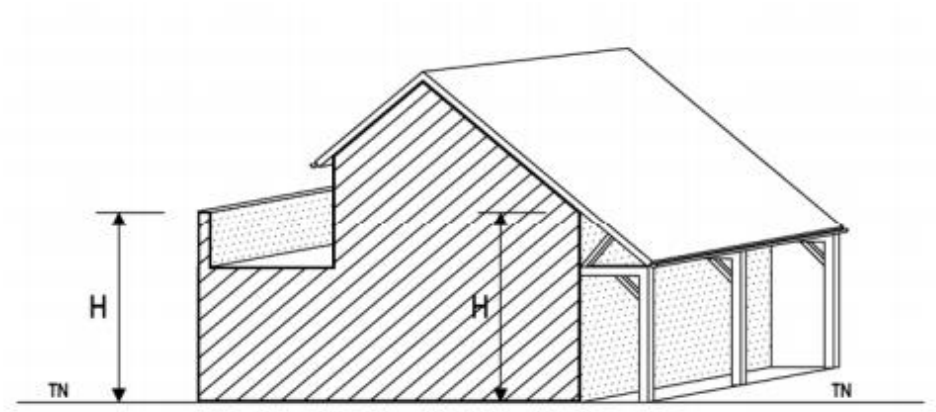
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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.

Hauteur de façade

La hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



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 prospect et d'emprise au sol. La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

Harmonie

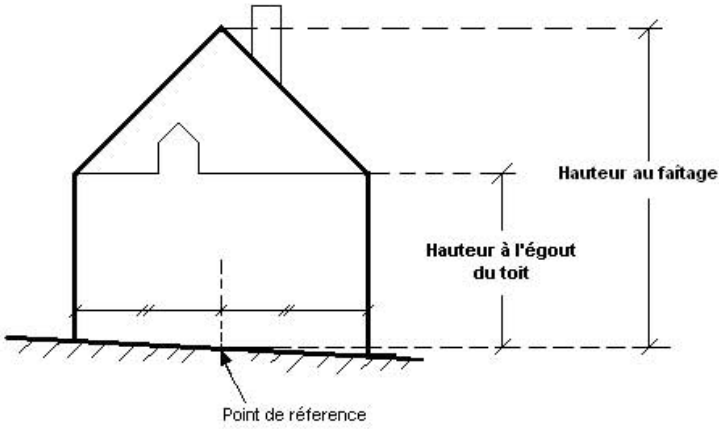
Rapport heureux et cohérent entre les parties d'un tout (couleurs, rythmes, formes, etc.)

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 situés à la 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. Les installations techniques sont exclues du calcul de hauteur.

Hauteur au faîtage – hauteur mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture

Hauteur au niveau supérieur de l'acrotère – pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère sur les limites extérieures de la toiture).



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, 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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (retrait)

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (recul)

Il s'agit de la distance mesurée, perpendiculairement à la limite du domaine routier, qu'il soit public ou privé, et aux emprises publiques, existantes ou projetées.

Intégration paysagère

L'intégration paysagère est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées. Ce point est étudié à travers le volet paysager des permis.

Niche écologique

Place occupée par une espèce dans un écosystème. Le terme concerne aussi bien l'habitat de cette espèce que le rôle qu'elle joue sur le plan trophique, sur le régime alimentaire. Par exemple, la niche écologique des écureuils est celle des animaux qui vivent dans les arbres et mangent des noix.
Elle distingue également l'ensemble des facteurs constituant le milieu qui permettent à une espèce de vivre dans un biotope, s'y nourrir, survivre, se reproduire et ainsi, assurer le maintien de l'espèce.
Les haies bocagères doivent donc bannir les haies monospécifiques d'espèces exogènes, afin de préférer un mix de plusieurs essences locales qui attireront la faune (fruits, baies,…) cf. palette végétale en annexe des OAP.

Nuisances graves pour le voisinage

Peuvent regrouper les nuisances acoustiques liées à l'implantation d'une activité industrielle, artisanale ou commerciale, ou à l'aménagement d'équipements de loisirs, les nuisances olfactives liées à l'implantation d'une activité industrielle, artisanale ou commerciale ou encore les nuisances pour la santé.

Occupation et utilisation des sols

Ne concernent que les bâtiments et pas les usages

Piscine

Bassin artificiel de formes et de dimensions variables aménagé pour la baignade, la natation, etc. ainsi que les installations qui l'entourent (margelle notamment).

La piscine n'est pas considérée comme une annexe.

Recul

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à la limite du domaine routier, qu'il soit public ou privé, et aux emprises publiques, existantes ou projetées.

Retrait

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.

Ruine

Bâtiment ou construction dans un tel état de destruction que ses structures porteuses et/ou éléments de couverture et/ou fondations ne permettent pas un usage ou une réhabilitation sans travaux de reconstruction totale ou partielle qui s'apparenterait à une nouvelle construction.

Surface plancher

La surface de plancher est définie par l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme. C'est une notion importante du droit de l'urbanisme qui est principalement utilisée dans le cadre des projets de construction. Elle ne doit pas être confondue avec la surface habitable des logements. La surface de plancher ne comprend que les surfaces closes et couvertes (pas les auvents, hangars, etc.)

Article R111-22 du C.U.
« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Surface taxable

Correspond à toutes les constructions closes et couvertes sous une hauteur de plafond inférieure à 1.80m.

Toiture terrasse

Toiture plate, c'est-à-dire un toit « à versants » dont la pente n'excède pas 15 % (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3 %, suivant le système d'étanchéité), sans charpente et sans combles.

Une toiture-terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles dallage, pour les terrasses accessibles aménagées revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.



Toiture-terrasse non accessible d'un immeuble 19ème à Nîmes (30)



Toitures-terrasses d'une maison à chemaudin (25) (quirot et vichard – architectes – 2002

Voies et 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 à la notion d'équipement public.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

NOTE DE SYNTHESE

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DANS LES REGLEMENTS DES PLU

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Ex : logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Ex : maisons individuelles et immeubles collectifs. Cette sous destination recouvre aussi : - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, - les chambres d'hôtes, - les meublés de tourisme sans prestation hôtelière
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Ex : maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Ex : épicerie, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle, artisans boulangers, charcutiers, poissonniers, cordonnerie, coiffeurs, etc.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. N'entre pas dans cette sous-catégorie la restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Ex : cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Ex : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des campings mais également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	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.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions des porteurs d'une mission de service public, l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Ex : stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Ex : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maison des associations, etc.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Ex : activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances, construction automobile, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Ex : locaux logistiques, data centers
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Source : arrêté du 10 Novembre 2016 et fiche technique Min. Logement mise à jour en février 2017

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf