

## LEXIQUE

**Abri de jardin** : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe\*.

**Accès**: entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

**Acrotère** : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

**Activité de services** : activité commerciale proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes et où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Alignement** : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique\* est assimilée à la notion d'alignement.

**Alignement d'arbres** : groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement ou une voie.

**Annexes** : constructions secondaires accolées ou non à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin\*, etc. Elles présentent de faibles dimensions, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

**Bâtiment d'exploitation agricole** : tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

**Bioclimatique** : qui a pour objectif d'éviter ou a minima de réduire la mise en œuvre des systèmes énergétiques complémentaires (chauffage, refroidissement, éclairage, etc.). Il convient par exemple de privilégier une implantation des pièces de vie avec une exposition au Sud.

**Changement de destination**: consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'Urbanisme.

**Clôture** : désigne tout type de construction (mur, muret, grille, assemblage de panneaux ou de lisses entre poteaux, ...), Ou même de plantation de végétaux, qui délimitent un terrain et constitue son enceinte.

**Commerce** : comprend le commerce de détail\*, le commerce de gros\*, les activités de services\* et les activités de restauration.

- **Commerce de détail** : commerce qui vend essentiellement des biens à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le e-commerce et le drive correspondent aux définitions ci-après, ces activités constituent des commerces de détail\* et les mêmes règles d'implantation devront leur être appliquées.

- **E-Commerce** : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail\* aux particuliers, sans disposer de surface de vente ;
- **Drive** : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **Commerce de gros** : commerce qui achète, entrepasse et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels

**Construction** : assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement, avec ou sans fondation.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** construction ou installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. Les CINASPIC recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des réseaux et infrastructures
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, lutte contre les incendies, sécurité publique
- Les constructions, installations et aménagements funéraires : cimetières, crématorium
- Les espaces d'accueil de la petite enfance (dont les Maisons d'Assistants Maternelles, micro crèches ...)
- Les établissements d'enseignement élémentaires, secondaires et d'enseignement supérieur
- Les établissements de recherche
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées, cabinets médicaux ou maisons médicales ...
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements judiciaires et pénitentiaires
- Les établissements culturels et les salles de spectacle
- Les équipements sportifs.

**Continuité visuelle bâtie:** permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement\*, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes\*, murs ou murets\*, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc. Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci. Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

**Continuités écologiques :** elles correspondent à l'ensemble des « *réservoirs de biodiversité* » et des éléments, appelés « *corridors écologiques* », qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces réservoirs. Les continuités écologiques peuvent être terrestres et/ou aquatiques. Ainsi, les cours d'eau et canaux peuvent jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors écologiques.

**Corridors écologiques :** il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les « *réservoirs de biodiversité* ». Autres dénomination : corridors biologiques, bio-corridors...

**Domaine public :** Ensemble des terrains et bâtiments dont l'appropriation privée est interdite parce qu'ils remplissent une fonction d'utilité publique (voies de communication, voies d'eau, bord de mer,

équipements publics, ...). Des lois déterminent les catégories de biens faisant partie du domaine public. Les biens du domaine public sont inaliénables (ils ne peuvent pas être vendus) et imprescriptibles (ils ne peuvent être appropriés par prescription acquisitive). En pratique rien n'empêche de vendre un bien du domaine public pourvu qu'on commence par lui faire subir une procédure de déclassement prouvant qu'il n'a plus de fonction d'utilité publique et qui permet alors de le faire passer dans le domaine privé (cas d'une route dont le tracé a été modifié).

**Emprise au sol :** *(définie par l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme)* : Projection verticale du volume de la construction (hors sous sol enterrés), 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. Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m.

**Emprise publique:** tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc

**Équipement :** on désigne par équipement l'ensemble des infrastructures (réseaux d'eau, assainissement, électricité, ...) ou des superstructures (écoles, commerces, stades, ...) Qui desservent un quartier ou une ville.

**Espace libre :** superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres.

**Extension :** toute construction accolée et réalisée en continuité (à l'horizontal et à la vertical) de la construction existante sur la même unité foncière\* et ayant un lien architectural avec elle.

**Extension mesurée :** toute extension qui, par sa nature, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol\* nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et doit présenter des proportions moins importantes que celles de la construction existante.

L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension mesurée est autorisée.

**Gardiennage** (construction à usage exclusif de): local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

**Haie :** ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

**Harmonie :** bonne entente, complémentarité esthétique propre à satisfaire la vue.

**Hauteur de façade :** dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel\* :  
- jusqu'à la gouttière pour les façades surmontées d'une toiture à pente (dans le cas où la toiture présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute) ;

- jusqu'au point haut du premier acrotère\* situé à la verticale de la façade pour les constructions avec toiture terrasse.

**Hauteur totale** : différence d'altitude entre le terrain naturel\* et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes à la construction, etc.

- Dans le cas de construction à toiture en pente, elle correspond à la hauteur au faîtage.
- Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

**Hôtellerie de plein air** : terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, y compris les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

**Implantation des constructions** : lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement ou sur la limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins d'une des façades de la construction sont implantés sur cette limite.

**Installations classées pour la protection de l'environnement** : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

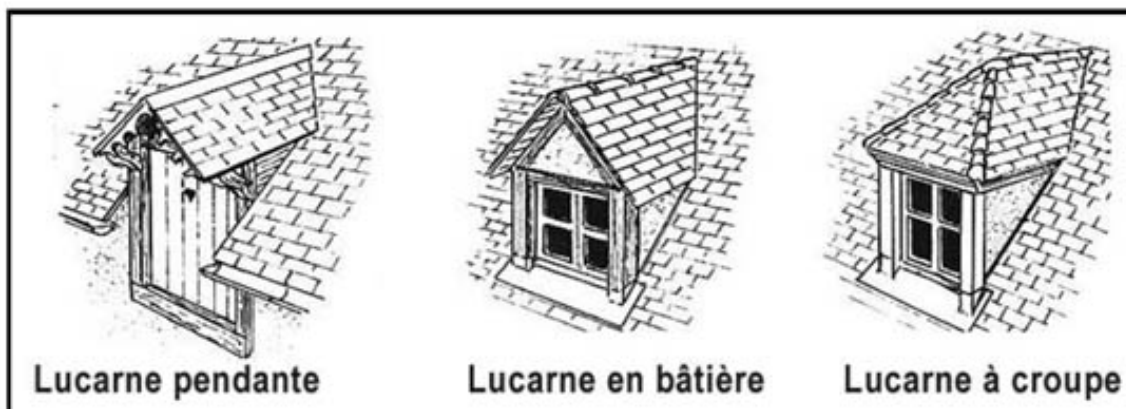
**Limites séparatives** : limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

**Lotissement** : D'après l'article L 442- 1 du Code de l'urbanisme « Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 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 location, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

### Lucarne

Elément architectural constituant une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour ou de l'air aux locaux sous combles. Il existe 3 principaux types de lucarnes en Corrèze :

- Lucarne pendante ou lucarne fenièrre : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière dite « jacobine » : toit à deux versants
- Lucarne à croupe dite « capucine » : lucarne à trois versants de toiture.



**Marge de recul** : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement\*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les articles du règlement. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

**Marge de retrait** : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative\*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les articles du règlement.

**Muret** : petit mur bas maçonné.

**Mur pignon** : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

**Parcelle** : terrain constituant une unité de propriété numérotée et répertoriée au cadastre communal.

**Parcelle en drapeau** : parcelle qui présente un accès assez long et étroit.

**Recul** : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement\* comptée perpendiculairement à celui-ci.

**Rénovation urbaine** : Une opération de rénovation urbaine consiste à démolir pour reconstruire. Elle s'oppose à une opération de restauration immobilière dans laquelle les bâtiments existants sont restaurés.

**Réservoirs de biodiversité** : il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...).

Autre dénomination : cœur de nature, zones noyaux, zones sources, ...

**Retrait** : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative\* comptée perpendiculairement à cette limite.

**Ripisylve**: végétation d'accompagnement d'un cours d'eau.

**Secteurs protégés** : ce sont des zones présentant un intérêt patrimonial certain, et dont la conservation et la préservation revêtent une importance particulière. Sont concernés

- les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et ceux dont le plan a été approuvé
- les sites classés
- les réserves naturelles
- les espaces ayant vocation à être classés dans son parc naturel futur
- les espaces délimités par le PLU en vertu de l'article du code de l'urbanisme
- les bâtiments inscrits au titre de la législation sur les Monuments Historiques et ceux situés dans le périmètre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**Servitudes** : Ensemble des contraintes juridiques qui limitent les usages qu'un propriétaire peut faire de son terrain. On distingue les servitudes de droit privé qui résultent de la configuration des lieux (servitudes de passage, servitudes d'écoulement des eaux, etc..) ou des conventions passées entre propriétaires voisins (servitude de cour commune), et les servitudes de droit public qui sont imposées à tous les propriétaires en vertu d'une loi ou d'un règlement au bénéfice de l'intérêt général. Toutes les servitudes foncières constituent des droits réels : elles sont liées au terrain et se transmettent avec lui sans pouvoir être attachées à la personne du propriétaire.

**Surface de plancher** : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

**Surface aménageable** : correspond à la partie du terrain d'assiette de l'opération, classé dans la zone U, déduction faite des zones de contraintes (emplacements réservés, parcs et jardins, espace boisé classé,...)

**Terrain naturel** : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections cohérentes de la ou des faces extérieures de la ou des constructions, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian qui sera le point de référence.

**toiture** : ensemble des éléments qui composent le coût au et la couverture d'un bâtiment, comprenant à la fois les matériaux de proprement dit (ardoise tuile zinc) et leur support (chevrons, lattes, liteaux, panneaux de sous toiture)

**toiture-terrasse** : toiture et/ou terrasse dont la pente est inférieure à 15 %. Elles peuvent être recouvertes de terre végétale et de plantations. On les appelle alors « toitures terrasses végétalisées ».

**Unité foncière (ou ilot de propriété)** : ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire mais pouvant avoir des affectations différentes.

**Véranda**: galerie ouverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

**Voie**: notion qui s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation automobile des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

## *Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme*

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

### **1. Les définitions retenues**

#### **1.1. 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.

#### **1.2. Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### **1.3. 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.

#### **1.4. 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.

### **1.5. 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.

### **1.6. 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.

### **1.7. 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.

### **1.8. Gabarit**

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

### **1.9. Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **1.10. Limites séparatives**

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

### **1.11. Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.



### **1.12. Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions**

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### **2.1. Annexe**

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### **2.2. Bâtiment**

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 fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### **2.3. Construction**

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment 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, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

#### **2.4. Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édictée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

#### **2.5. Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

#### **2.6. Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale 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)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

#### **2.7. Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## **2.8. Gabarit**

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. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## **2.9. Hauteur**

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

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

## **2.10. Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

## **2.11. Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

## 2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

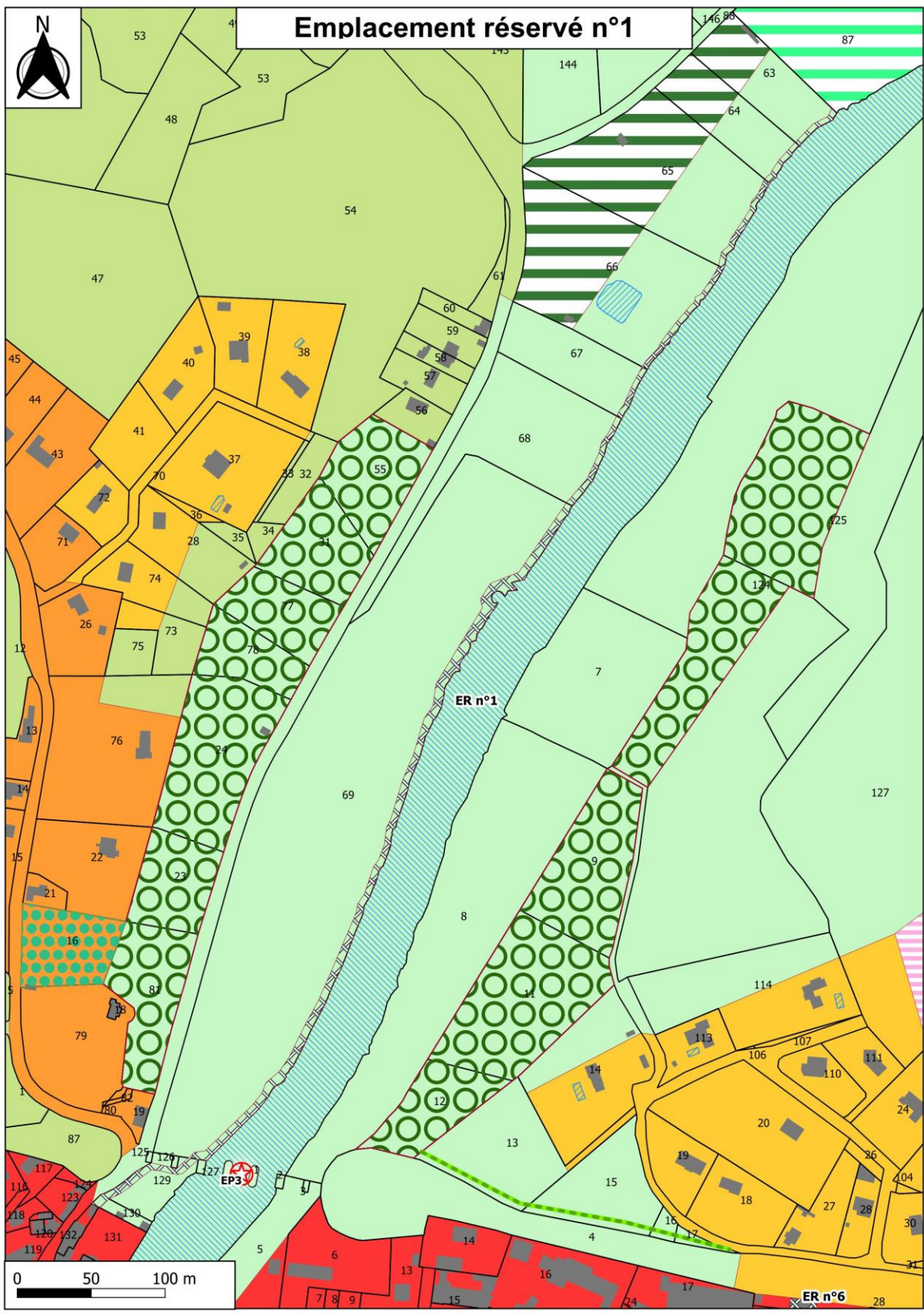
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

| Version fiche | Date     | Auteur   |
|---------------|----------|----------|
| 1             | 27/06/17 | DHUP/QV3 |
|               |          |          |

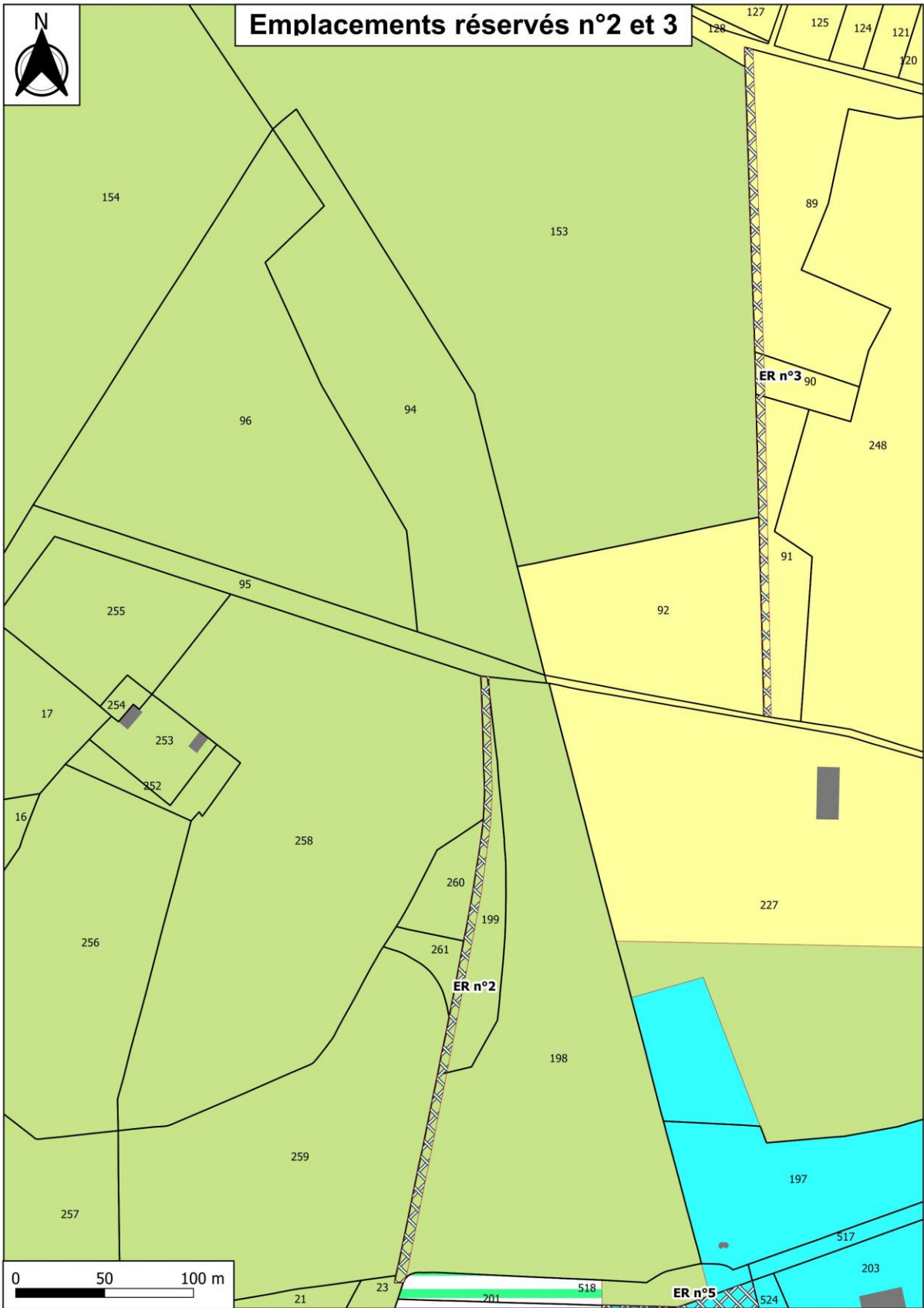
## **5e2 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

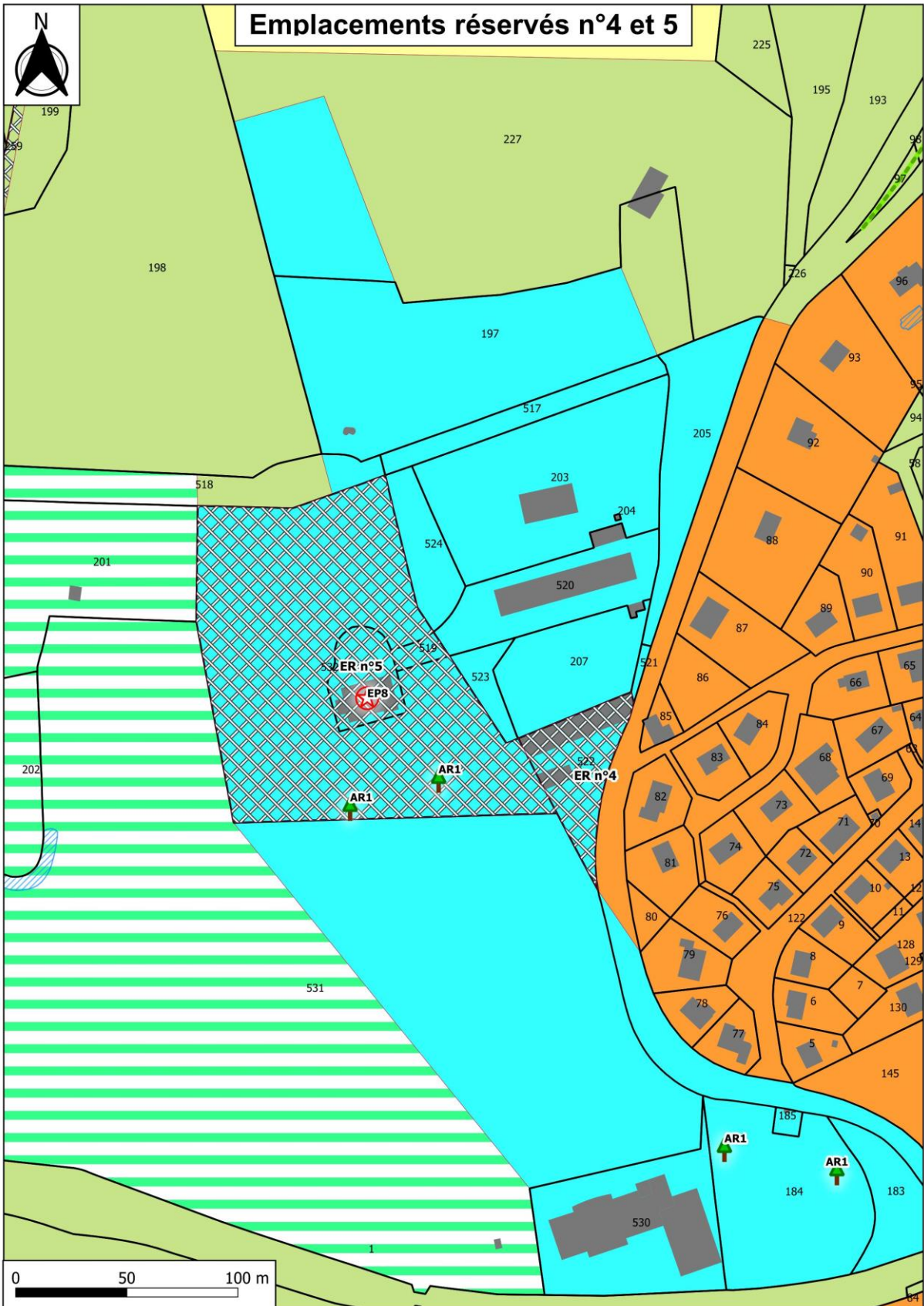
### **PLU de SAINT PRIEST TAURION**

| <b>OBJET</b>                                                                               | <b>BENEFICIAIRE</b>                         | <b>PARCELLES CONCERNEES</b>                                                    | <b>SUPERFICIE</b>          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1 – Création d'une liaison piétonne en bordure du Taurion                                  | Commune                                     | Section CI n°63p, 64p, 65p, 66p, 67p, 68p, 69p 87p<br>Section CM n° 129p, 130p | 4988 m <sup>2</sup>        |
| 2 – Création d'une liaison piétonne dans le secteur du Mazeau.                             | Commune                                     | Section AW n°198p, 199p                                                        | 1668 m <sup>2</sup>        |
| 3 - Création d'une liaison piétonne dans le secteur de la Croze.                           | Commune                                     | Section BC n°89p, 90p, 91p                                                     | 1781 m <sup>2</sup>        |
| 4 – Equipements à vocation de culture, sports, loisirs, tourisme.                          | Commune                                     | Section AW n°522                                                               | 1876 m <sup>2</sup>        |
| 5 – Equipements à vocation de culture, sports, loisirs, tourisme.                          | Commune<br>(ou communauté de communes ELAN) | Section AW n°210, 519, 532                                                     | 16330 m <sup>2</sup>       |
| 6 - Equipements à vocation de culture et loisirs, ou/et logement                           | Commune                                     | Section CP n° 4p, 26                                                           | 676 m <sup>2</sup>         |
| 7 – Amélioration du carrefour et implantation d'équipements ou de services ou/et logements | Commune                                     | Section AX n°72p                                                               | 3536 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>                                                                               |                                             |                                                                                | <b>30855 m<sup>2</sup></b> |

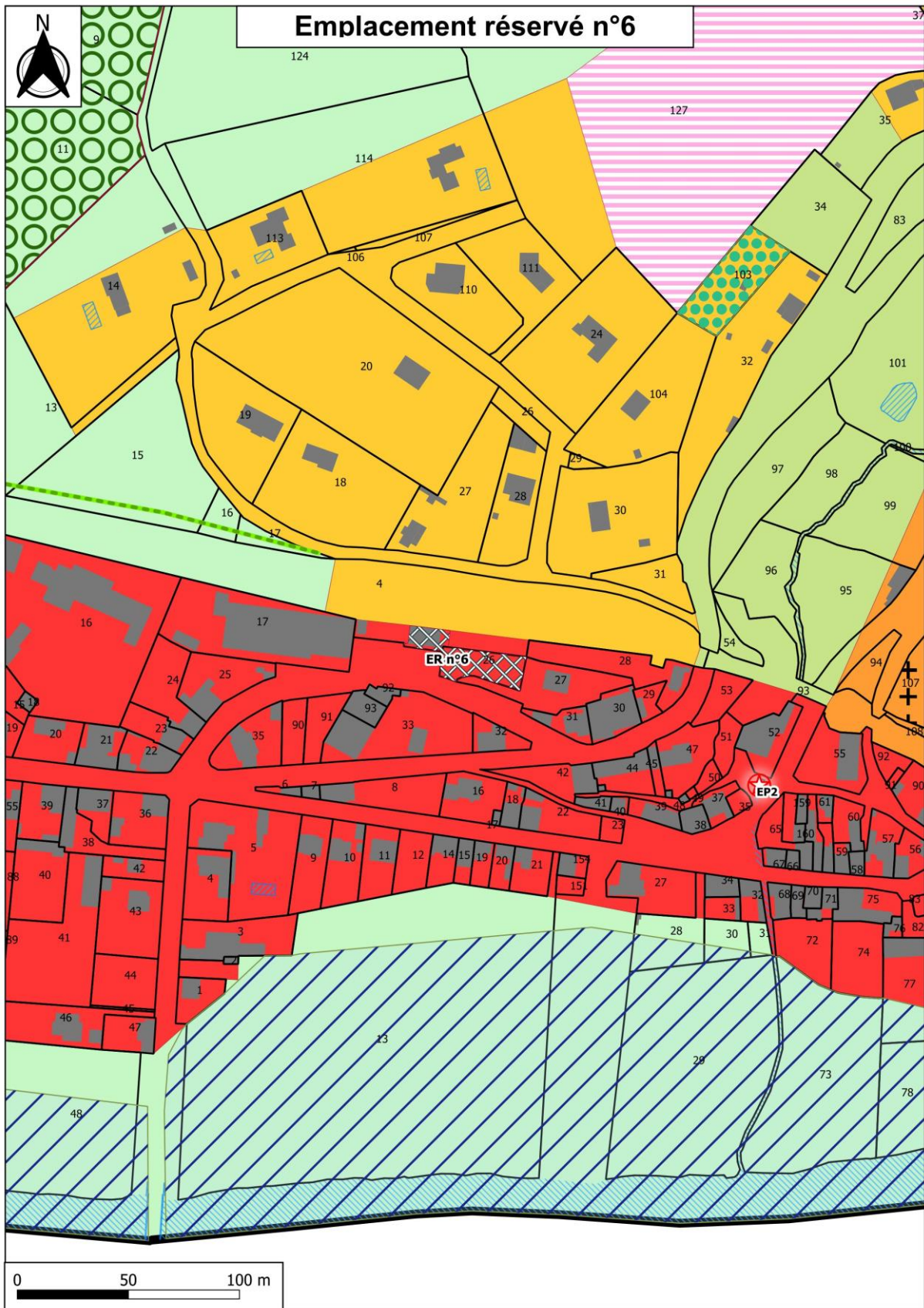
















## Légende

|                                                                                   |                                        |                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Bâti                                   |  | Zones A   |
|  | Étendues d'eau                         |  | Zones N   |
|  | Élément de Patrimoine à Protéger       |  | Zones Ne  |
|  | Points de vue à protéger               |  | Zones Nj  |
|  | Éléments de paysage végétal à protéger |  | Zones NL  |
|  | Éléments de paysage                    |  | Zones Npv |
|  | Chemins à protéger ou à prolonger      |  | Zones Nh  |
|  | Espaces Boisés Classés                 |  | Zones Ua  |
|  | Emplacements Réservés                  |  | Zones Ub  |
|  | Parcs et jardins                       |  | Zones Uc  |
|  | Zones 1AUb                             |  | Zones Uca |
|  | Zones 1AUc                             |  | Zones Ul  |
|  | Zones 2AU                              |  | Zones Ux  |

### 5 e3- Eléments de paysage à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23

| N° du plan | Symbole                                                                             | Lieu-dit                        | Parcelle                                              | Désignation                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| EP 1       |    | Le Bourg de St Priest           | CE n°83                                               | Eglise                                                        |
| EP 2       |    | Le Bourg de St Priest           | CE n°36                                               | Lavoir                                                        |
| EP 3       |    | Le Bourg de St Priest           | CP n°1, 2, 3, 4 5<br>CM n°87, 125, 126, 127, 128, 129 | Le viaduc sur le Taurion                                      |
| EP 4       |    | La Roche                        | BWn°53                                                | La Borne Milliaire                                            |
| EP 5       |    | La Roche                        | CD n°8                                                | Château-manoir                                                |
| EP 6       |    | Manain                          | AW n°245                                              | Grange aux dîmes                                              |
| EP 7       |    | La Chabasse                     | AY n°146                                              | maisons anciennes à galerie                                   |
| EP 8       |    | Le Mazaud                       | AW n°520                                              | Glacière de l'ancien château                                  |
| EP 9       |    | La Chapelle                     | AD n°142                                              | oratoire                                                      |
| EP 10      |    | Castel de Caux                  | BZ n°68                                               | Château-manoir                                                |
| EP 11      |    | L'ancien cimetière de St Priest | CE n°107                                              | Croix hosannière                                              |
| PV 1       |    | Le bourg est                    | CE n°147                                              | Vue en direction du centre-bourg et de la vallée de la Vienne |
| PV 2       |  | Le bourg ouest                  | CM n°83                                               | Vue en direction du centre-bourg et de la vallée de la Vienne |
| PV 3       |  | Les Pampisses                   | CD n°89                                               | Vue en direction de la vallée de la Vienne en amont           |
| PV 4       |  | La Chassagne nord               | BX n°31                                               | Vue en direction vers les monts d'Ambazac et St Martin        |
| PV 5       |  | La Roche                        | CD n°22                                               | Vue panoramique vers la vallée de la Vienne en aval du bourg  |
| PV 6       |  | Les Perches                     | CA n°146                                              | Vue en direction de Royères et St Léonard                     |
| PV 7       |  | Bellevue                        | BW n°103                                              | Vue en direction de l'ouest                                   |
| AR 1       |  | Le Mazaud                       | AW n°184, 532                                         | Parc - Arbres remarquables                                    |
| AR 2       |  | Les Mailleries                  | AC n°68                                               | Arbre remarquable : chêne                                     |
| S 1        |  | La Chassagne à Laglan           |                                                       | Sentier de randonnée                                          |
| S 2        |  | La Chabasse au Cussou           |                                                       | Sentier de randonnée                                          |
| S 3        |  | Les Bardys                      |                                                       | Sentier piéton                                                |
| S 4        |  | Tourniol au Parleur             |                                                       | Sentier de randonnée                                          |

#### 5 e4 - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-35

| N° du plan | Symbole | Lieu-dit       | Parcelle      | Désignation                                          |
|------------|---------|----------------|---------------|------------------------------------------------------|
| a          | ▲       | La Garenne     | AM n°229      | Ancienne grange et ses annexes                       |
| b          | ▲       | Pouzol         | AM n°13 - 211 | Ancienne grange et ses annexes                       |
| c          | ▲       | Le Monteil     | AY n° 47      | Ancienne grange                                      |
| d          | ▲       | Le Monteil     | AY n°46       | Ancienne grange                                      |
| e          | ▲       | Le Monteil     | AY 196        | Ancienne grange                                      |
| f          | ▲       | Le Monteil     | AY 197        | Ancienne grange                                      |
| g          | ▲       | Caux           | CA 150        | Ancienne grange                                      |
| h          | ▲       | Castel de Caux | BZ 62         | Ancien corps de ferme avec granges et autres annexes |
| i          | ▲       | La Roche       | CD 10         | Ancien corps de ferme avec granges et autres annexes |
| j          | ▲       | La Feuillée    | BD 82         | Ancienne grange                                      |