

URBANISME

Fiches repères

*Vous conseiller pour votre projet
avant d'instruire votre dossier.*



Fiche n°3

Petit dico d'urbanisme



Quelle réalité en urbanisme derrière ces termes ?

A

Accès

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

Acrotère

Saillie verticale qui se trouve au-dessus du niveau d'une toiture à faible pente ou d'une toiture-terrasse. Sa cote est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions.

Affouillement (et exhaussement de sol)

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la délimi-

tation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains (article 6 du PLU).

Annexe

Les annexes constituent des locaux ou constructions accessoires, tels que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, etc.

Elles présentent de plus faibles dimensions que la construction principale, dont elles sont séparées, et sont réputées avoir la même destination que cette dernière.

Attique, niveau en attique

Est considéré comme attique le niveau placé au sommet d'une construction dont les façades sont en retrait de la façade du niveau immédiatement inférieur.

B

Baie

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairément naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Bâtiment

Est entendu comme une

construction couverte et close.

C

Coefficient Biotop

Il fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures végétalisées...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Construction contigüe

Construction accolée à une autre et sans espace les séparant.

Comble

Il s'agit de la superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture.

Construction

En droit de l'urbanisme : un ouvrage pérenne et fixe comportant ou non des fondations et constituant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

E

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emplacement Réserve (ER)

C'est un terrain que la commune décide de geler au PLU dans le but d'y construire un équipement collectif.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

Espace boisé classé (EBC)

Un espace boisé classé au plan local d'urbanisme est une zone protégée non constructible destinée à

préserver ou à créer un espace vert.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

Exhaussement de sol (lire à Affouillement)

F

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

L

Limites séparatives

Les limites séparatives concernent l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une voie. Elles incluent tant les limites latérales

que les limites de fond de terrain.

Lotissement

Subordonné à une autorisation préalable, un lotissement est constitué par des divisions en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

M

Marge de recul

La marge de recul est la partie de terrain située entre l'alignement* et la façade de la construction.

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments de construction tels que les corniches, bandeaux et moulures.

Mur-bahut

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

O

Oriel

C'est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Il peut épou-

ser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

P

Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait.

Sa hauteur se mesure uniquement au faitage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

R

Réhabilitation

Elle désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La réhabilitation

n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

S

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

T

Terrain naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'une construction.

U

Unité foncière

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie

Sont considérées comme voies, les espaces publics ou privés, existants, à modifier ou à créer qui peuvent assurer la desserte automobile, cyclable ou piétonne du terrain d'assiette de la construction.

Z

Zone non aedificandi

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite.



Service d'instruction Tél. 05 56 58 65 20
des Autorisations du Droit du Sol Du lundi au vendredi :
Bâtiment Annexe - 1 avenue Gambetta 8h30 - 12h00 / 13h00 - 17h00
33480 Castelnau-de-Médoc medullienne@cdcmedullienne.fr