Commune de SAUVIAT-SUR-VIGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

6-8. LEXIQUE

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

ECO SAVE

Délibération en Conseil Municipal lançant la procédure : 24/02/2015

Projet Arrêté en Conseil Municipal:

PLU Approuvé en Conseil Municipal:

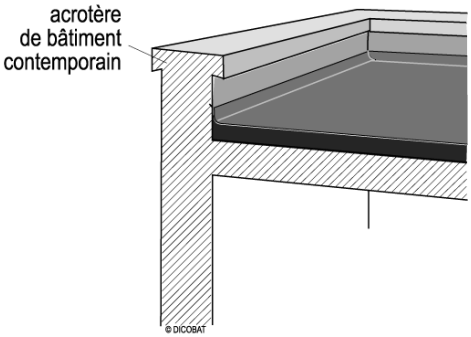
LEXIQUE LOCAL

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 aménagée 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.



Abris de jardin

Construction de faible dimension 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.

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 clôt un terrain ou une partie d'un terrain. 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 (grillage larges, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouée beaucoup plus grande tous les 10/20 mètres.).

Coefficient Biotope Par Surface (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés … 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.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS= surface éco aménageable / surface de la parcelle

La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

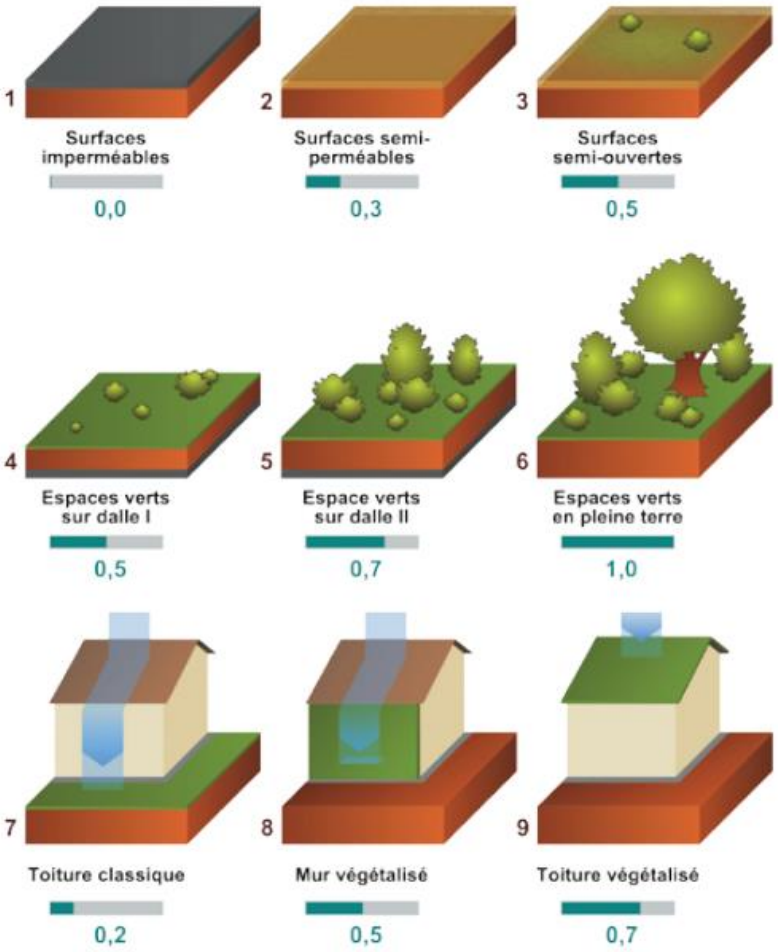
Surface éco aménageable = (surface de type A x coef A) + (surface de type B x coef B) + … + (surface de type N x coef N)

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 a 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).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m2 de toiture végétalisée équivalent à 7m2 de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

Le CBS a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de CBS a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

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 m^2 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 considéré 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.

Espèces exotiques, invasives ou exogènes :

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 locales) : fusain du Japon (Euonymous japonicus), Laurier du Portugal (Prunus lusitanica), viorne tin (Viburnum tinus).

Extension

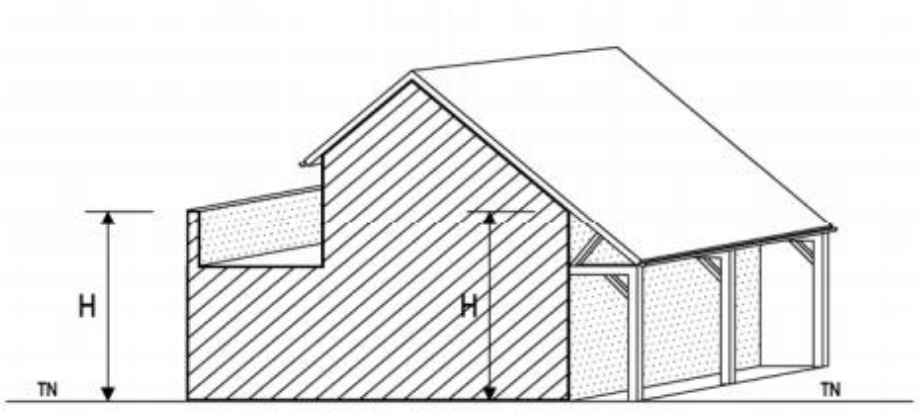
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieurs 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 prospects 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

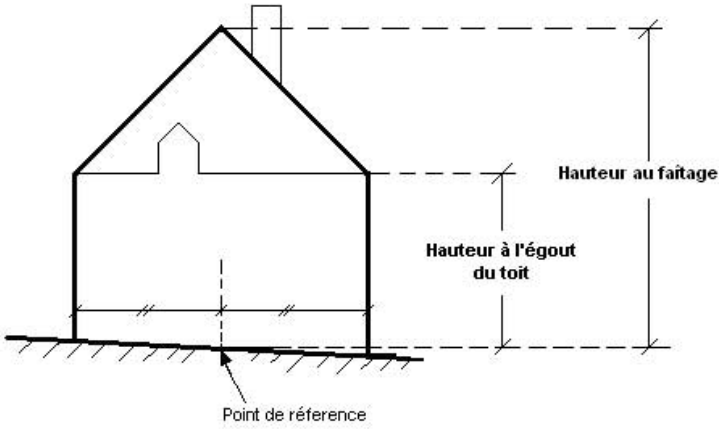
Rapport heureux et cohérent entre les parties d'un tout (couleurs, rythmes, formes, etc.)

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 situé 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 dans le respect de l'environnement bâti

L'intégration d'une construction dans le respect de son environnement bâti renvoi à une notion d'esthétisme architectural. Ainsi une nouvelle construction doit respecter l'architecture des bâtiments existants, et si possible se rapprocher des constructions anciennes se trouvant en cœur de bourg, village ou hameaux. Dans l'arrêt n°09NC01395 du 5 août 2010, le Cour Administrative d'Appel de Nancy a rejeté la délivrance d'un permis de construire selon le motif que *compte tenu de ces caractéristiques architecturales très atypiques, ce projet est en totale rupture avec le bâti environnant, constitué essentiellement de maison d'habitation de style traditionnel*. L'objectif est d'avoir un ensemble urbain harmonieux, évitant une anarchie architecturale sur le territoire de la commune.

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

Peut 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.

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.

Le respect des caractéristiques naturelles

Respecter les caractéristiques naturelles ou les qualités naturelles d'un espace vise à ne pas porter atteinte aux éléments naturels environnant une construction ou un secteur. La réalisation d'un projet doit minimiser son impact sur l'environnement afin de limiter les atteintes portées sur la biodiversité. Lorsqu'une atteinte ne peut être ni évitée, ni réduite, celle-ci doit être compensée en rendant à la nature le service écosystémique détruit lors de la réalisation du projet.

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.

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 afférentes 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.

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 retenu), sans charpente, donc sans comble.

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 équipement public.

Unité foncière

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