

LEXIQUE

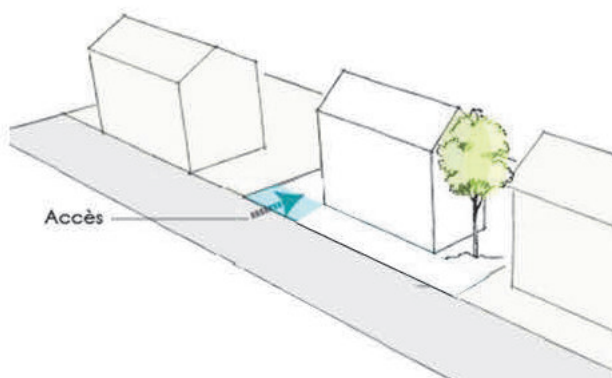
Les définitions du lexique doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques

Mot avec * : Définitions issues du lexique national de l'urbanisme prévu à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme.

A

Abris (pour animaux) : Construction destinée à la protection des animaux en zones naturelles et agricoles. Le règlement des zones encadre l'aspect ainsi que la surface maximale de ces constructions. Les agriculteurs et les particuliers peuvent être à l'origine de la réalisation de ces abris.

Accès : l'accès correspond à un passage privé non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction à une voie de desserte publique ou privée.



Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords.

Affouillement : creusement de terrain par extraction de terre.

Alignement : détermination de l'implantation des constructions ou aménagements par rapport aux voies et emprises publiques. L'article 2.1 du PLUi précise si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine. L'alignement concerne l'ensemble de la ou des façades donnant sur rue.

Aménagement : action d'aménager une construction ou un espace, public ou privé : un parc public, une voie de circulation, un cheminement, etc.

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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale et sans en constituer la pièce de vie. Une piscine est une annexe, dont la continuité, dans le cadre de l'application de la loi Littoral pour les communes concernées, peut être assurée par une margelle ou une terrasse.

Arbre de haute tige : Arbre qui, à pleine maturité, présente un tronc d'au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui présente des premières tiges à 2m de hauteur minimum.

Arbre de moyenne tige : Arbre qui, à pleine maturité, présente des premières tiges à 1m de hauteur minimum.

Attique : Etage au sommet d'une construction, plus étroit que l'étage inférieur.

B

Bâtiment* : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge de cours d'eau : bande de terre aménagée ou entièrement artificielle en contact avec l'eau du cours d'eau ou bordant ce dernier et constituant un espace transitoire entre le milieu terrestre et aquatique.

C

Carport : Construction pour véhicules composé d'une toiture, et restant ouvert sur au moins 2 cotés.

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le Code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme).

Claire-voie : Un dispositif pouvant constituer l'ensemble ou une partie d'une clôture. Un dispositif à claire-voie doit laisser passer la vue et présenter des vides, des jours répartis équitablement et de manière équivalente (pleins et vides de mêmes proportions) sur l'ensemble de sa hauteur et de sa longueur.

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (par exemple article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et L.372-1 du Code de l'environnement). La hauteur des clôtures s'apprécie par rapport au niveau en tous points du terrain naturel existant avant travaux à la date du dépôt de la demande.

Coefficient d'emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol est un rapport permettant de mesurer la densité d'occupation du sol sur un espace donné. Le calcul de ce coefficient est obtenu en divisant l'emprise au sol occupée par l'ensemble des

constructions par la taille de l'unité foncière comprenant cet ensemble de constructions au prorata de la zone.

Coefficient de biotope par surface : le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de l'unité foncière. Le coefficient de biotope est réglementé et défini au plan thématique « **Emprise au sol des constructions et coefficient de biotope** » qui fait état de la surface éco-aménageable à maintenir pour chaque espace.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surfaces imperméables, sans végétation, qui par nature ou par traitement n'est pas perméable, ne se laisse pas pénétrer, imprégner par l'eau ou par un fluide (surface bitumée ou bétonnée par exemple) : 0.
- Surfaces semi-perméables, avec ou sans végétation, qui n'est pas totalement perméable, c'est-à-dire qui est une séparation avec le milieu naturel tout en laissant passer l'eau (pavés, dallage et béton drainant par exemple) : 0,5.
- Surfaces de terre sur toiture ou toits plats (épaisseur supérieure ou égale à 0,15m) : 0,5.
- Espaces plantés sur dalle sans corrélation en pleine terre (épaisseur supérieur ou égale à 0,80m) : 0,8.
- Espaces plantés de pleine terre (continuité avec la terre naturelle) : 1.

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas aux projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination.

Sur le territoire communal de Saint-Brieuc uniquement, le coefficient de biotope par surface est complété d'un niveau minimum de pleine-terre à atteindre et qui s'impose à toutes les unités foncières supérieures à 200m² de la façon suivante :

- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 20 %, il doit comporter au minimum 40 % de pleine terre ;
- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 30 %, il doit comporter au minimum 60 % de pleine terre ;
- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 40 %, il doit comporter au minimum 60 % de pleine terre ;
- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 50 %, il doit comporter 100 % de pleine terre ;
- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 70 %, il doit comporter 100 % de pleine terre.

Exemple d'application pour obtenir le coefficient de biotope d'un projet :

- **Etape 1 : calcul de la surface éco-aménageable** (type de surface projet*coefficient de valeur écologique)
- **Etape 2 : calcul de la surface totale éco-aménageable** (addition des surfaces éco-aménageable)
- **Etape 3 : calcul du taux de CBS** (surface totale éco-aménageable/ surface totale unité foncière)

Coefficient d'imperméabilisation : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Coefficient de pleine terre : le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface totale considérée.

Cœur d'îlot : le cœur d'îlot correspond à la partie centrale d'un ensemble de construction. Un cœur d'îlot peut être constitué d'une cour ou d'un espace vert, mais il peut être également construit.

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 leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

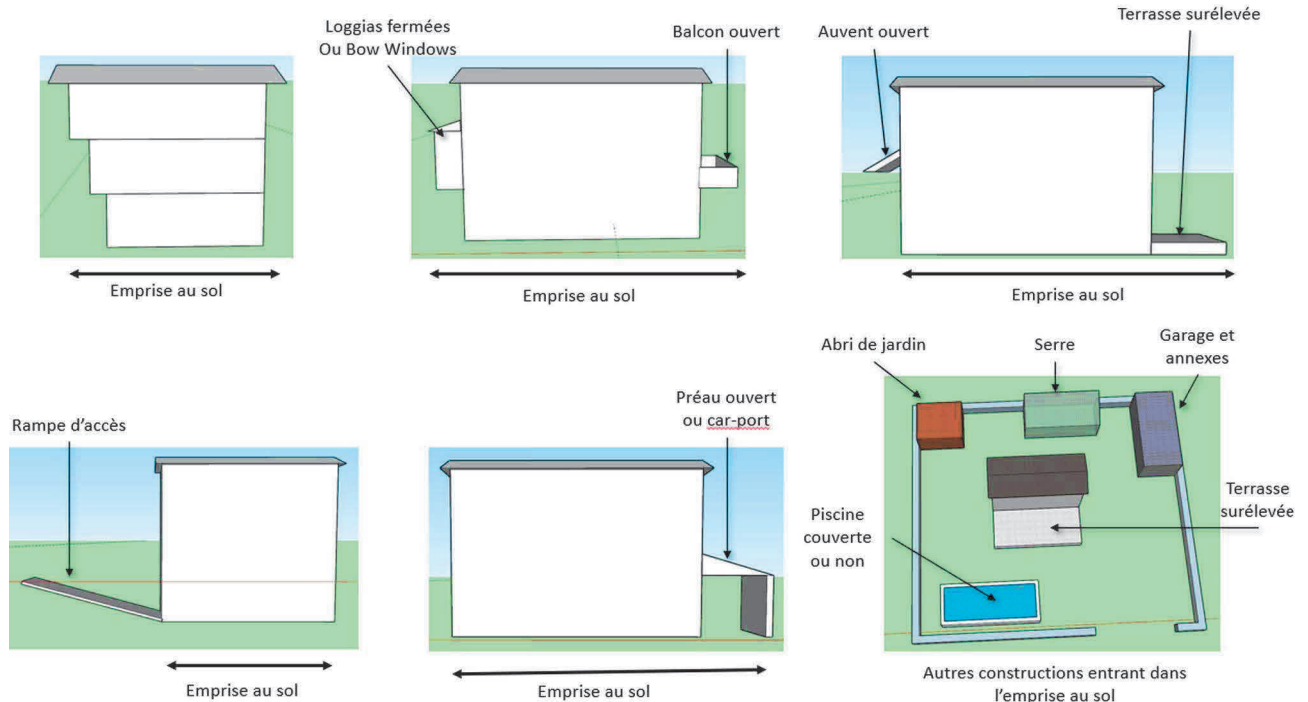
Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux. L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). En Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier.

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière. En Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

E

Emprise au sol* : L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus (les balcons sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). 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 encorbellements et les niveaux totalement enterrés d'une construction. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, ...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol ainsi que les terrasses surélevées par rapport au terrain.



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

Espace de pleine terre : Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées et non artificialisées.

Espace libre : Les espaces libres correspondent à l'ensemble des surfaces non bâties, mais qui peuvent être imperméabilisés.

Excavation : L'excavation désigne l'action exécutée par l'homme de creuser un terrain, un sol et son résultat.

Exhaussement : L'exhaussement correspond à l'action permettant d'augmenter la hauteur d'un espace. Par exemple l'exhaussement d'un sol consiste à augmenter le niveau naturel d'un terrain.

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 (accès direct) et fonctionnel avec la construction existante.

F

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 structuraux tels, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale : La façade principale d'un bâtiment désigne la façade d'un bâtiment ou d'une construction qui donne sur l'espace public (« façade sur rue ») ou

peut-être vue d'une seule fois depuis l'espace public. Lorsque plusieurs façades sont visibles depuis l'espace public, l'appréciation de la façade principale se fait par rapport à la façade où s'effectue l'accès principal au terrain que cet accès soit piétons ou véhicule.

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

G

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.

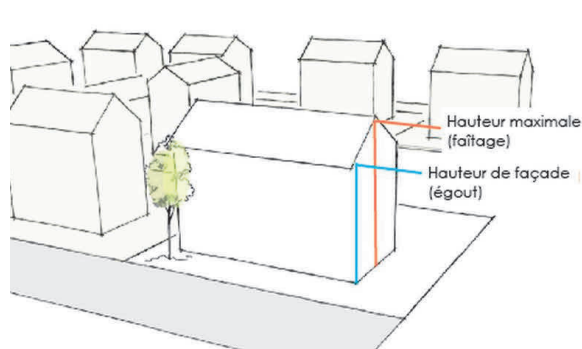
Garage automobile (ou atelier de réparation automobile) : entreprise effectuant l'entretien courant et la réparation des véhicules automobiles, principalement la mécanique et la carrosserie, associé souvent avec la vente de carburant et de véhicules neufs ou d'occasion (codes NAF : 4520A, 4520B, 4040Z).

H

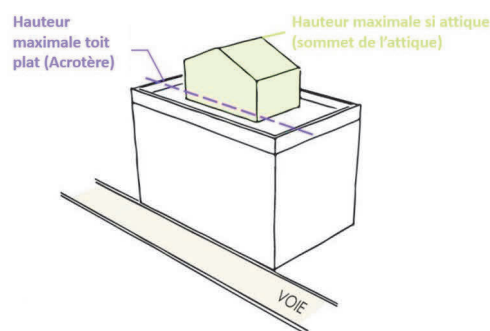
Habitation légère de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du code de l'urbanisme).

Haie : une haie est définie comme une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat sur talus ou sur creux, avec présence d'arbustes et/ou d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...).

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 en tous points du terrain naturel existant avant travaux, à la date du 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 plates ou sommet de l'attique quand elle existe. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sauf lorsque les dispositions du règlement écrit en disposent autrement.

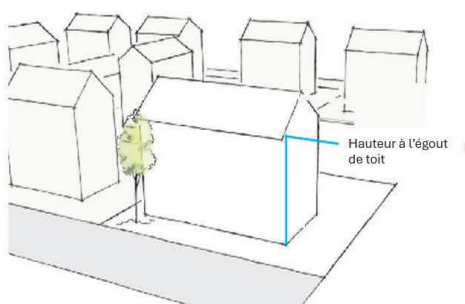


Exemple d'une construction avec toit en pente



Exemple d'une construction à toit plat avec ou sans attique

Hauteur à l'égout de toit : il s'agit de la hauteur mesurée à partir du niveau du sol existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande, jusqu'à la base de la toiture. Si la toiture est plate ou en pente, l'égout de toit correspond au point le plus haut de la façade.



I

ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) : Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Ilot : Un îlot est un ensemble de parcelles, bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain, séparé des autres par des rues.

Implantation : Emplacement choisi pour une construction par rapport aux limites du terrain. Les débords de toiture ou de construction qui ne sont pas soutenus par des poteaux ne sont pas compris dans la définition d'implantation.

Impluvium : En hydrologie, l'impluvium correspond à la surface de collecte des eaux pluviales par ruissellement ou infiltration (Synonyme : bassin d'apport, bassin versant).

Infrastructure : Ensemble des ouvrages constituant la fondation et l'implantation sur le sol d'une construction ou d'un ensemble d'installations (par exemple routes, voies ferrées, aéroports).

Installation technique : Les installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

L

Limite séparative* : 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.

Limite donnant sur la façade principale : il s'agit de la limite parcellaire directement opposée à la façade principale de la construction.

Local accessoire* : Un local est dit accessoire quand il est localisé sur la même unité foncière que la construction principale et que soit il fait partie intégrante de cette construction, soit il en constitue une annexe ou une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. 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.

Logement de fonction : un logement de fonction est une construction constituant l'habitation d'un professionnel et permettant de répondre à un besoin de présence permanente à proximité de son lieu de travail.

Logement locatif social : un logement locatif social est un logement construit avec l'aide de l'Etat et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attribution précise. L'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation précise la liste des locatifs sociaux.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance séparant une construction ou un premier rideau de constructions de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

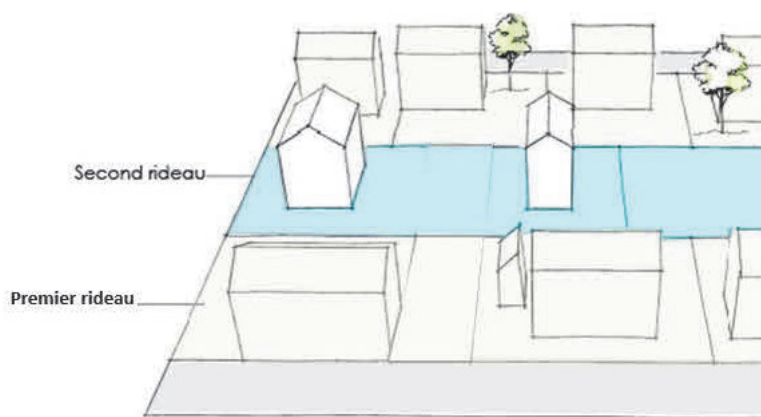
Meneau : Un meneau est un élément structural vertical en pierre de taille, bois ou fer qui divise la baie d'une fenêtre ou d'une porte. L'objectif principal du meneau est d'être un soutien structurel à un arc ou linteau au-dessus de cette ouverture.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet d'aménager plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) quand elles existent. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone AU ou d'une OAP. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble peuvent être successivement autorisées à condition que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone défini dans l'OAP.

P

Premier rideau : Les constructions de premier rideau correspondent aux constructions les plus en avant par rapport à la voie. Le premier rideau constitue le front bâti le plus proche de la voie.



R

Recul : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction. Dans les reculs réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies ne sont pas prises en compte dans le calcul du recul dès lors qu'elles représentent une profondeur de moins de 1,50m.

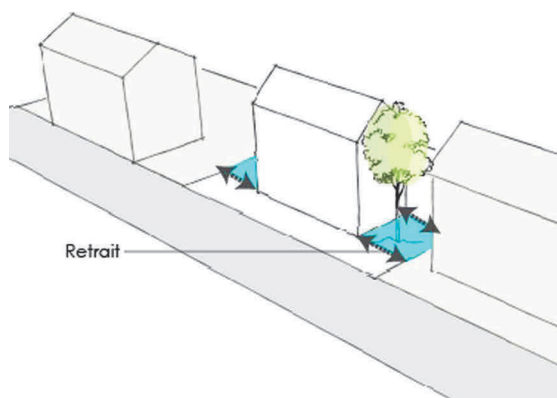
Réhabilitation : Ensemble des opérations effectuées en vue de rendre un site apte à un usage donné. Contrairement à la rénovation, la réhabilitation consiste à rénover sans détruire. Elle suppose également le respect du caractère architectural de(s) bâtiment(s) concerné(s).

Rénovation : Ensemble des opérations effectuées en vue de rendre un site apte à un usage donné. Contrairement à la réhabilitation, la rénovation se fait par démolition partielle ou totale de la construction de base.

Résidence mobile de loisirs (RML) : Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation

temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-33 du code de l'urbanisme).

Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies ne sont pas prises en compte dans le calcul du recul dès lors qu'elles représentent une profondeur de moins de 1,50m.

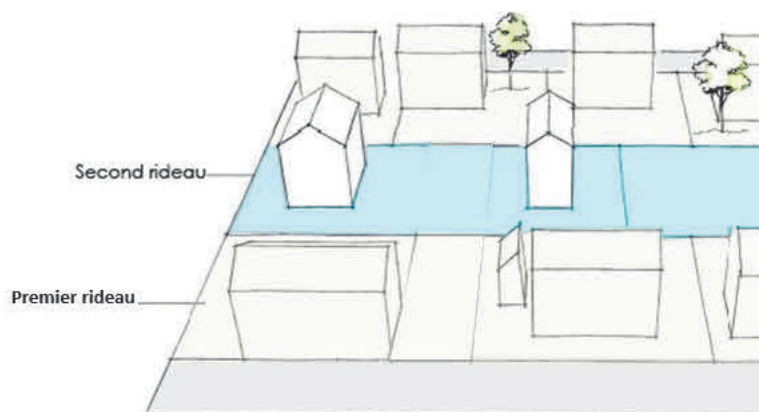


Ruine : La ruine est un bâtiment qui, à raison de son niveau de dégradation, a perdu son caractère utilisable. Un bâtiment est ainsi qualifié de ruine s'il a perdu une partie de ses fondations ou de ses éléments de structure tels que les murs porteurs, la charpente et la toiture.

S

Saillie : Dans un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.

Second rideau : Les constructions de second rideau correspondent aux constructions situées à l'arrière des constructions de premier rideau.



Soubassement : partie inférieure des murs d'une construction reposant sur les fondations d'un édifice ou d'une clôture

Soutènement : un mur de soutènement ou ouvrage de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui permet de créer un dénivelé entre des terres

Superstructure : Partie de construction élevée au-dessus de la construction principale.

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface de plancher sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme :

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."

STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones agricole (A) et naturelle (N) des PLU et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent

être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du Code de l'urbanisme).

T

Talus : Le talus est défini par une levée de terre, associée le plus souvent à un fossé et délimitant généralement une parcelle. Le talus peut être planté ou nu.

Technopôle : secteur comprenant des activités de recherche et développement, de formation et d'innovation dans les domaines de production et santé animales, biotechnologies, sécurité alimentaire, nutrition et environnement.

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux, affouillements ou exhaussements du sol.

Terrasse : Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. Les terrasses qui ne présentent pas une surélévation par rapport au terrain naturel ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction. Un toit plat est une toiture d'une pente inférieure à 5 % (environ 2,8°) et une toiture à faible pente est une toiture présentant une pente inférieure à 15 % (environ 27°).

U

Unité commerciale : La surface de l'unité commerciale est déterminée par la somme des surfaces de vente, de stockage et des annexes (bureaux, locaux du personnel, etc.).

Unité foncière : Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie* : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant. Elle peut être publique ou privée. Différentes typologies peuvent la caractériser selon ses fonctions (voies piétonne, cycliste, route, cheminement piétons urbains, ...). Les chemins d'exploitation et chemins de randonnée n'étant généralement pas ouverts à circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments, et d'appliquer la règle de l'article volumétrie et implantation des constructions.

Volume principal : Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui doit présenter le fait le plus haut et/ou la surface la plus importante.

Volume secondaire : Le volume secondaire d'une ou plusieurs constructions formant un ensemble architectural, est contigu au volume principal et présente un faîte moins haut et/ou une surface la moins importante. Il doit présenter un lien physique (accès direct) et fonctionnel avec le volume principal.