

## TITRE II – LEXIQUE D'URBANISME

*Le présent lexique d'urbanisme vise à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le règlement écrit du PLUi.*

**ACROTERE**

Elément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.



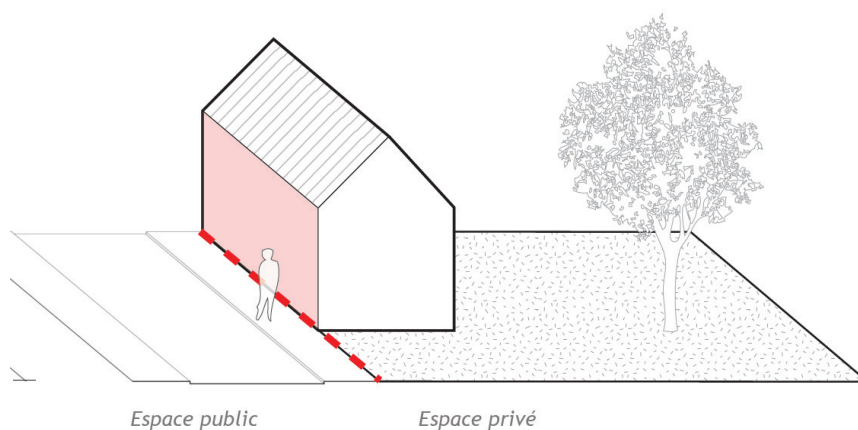
*Exemples d'acrotere (en pointillé rouge) – Lotissement de la Pellinière – Les Herbiers*

**ACCES**

Ouverture en façade d'une propriété donnant la possibilité de se raccorder à une voie de desserte publique ou privée. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

**ALIGNEMENT**

Limite entre espace public et espace privé. Par extension, il s'applique également aux limites sur voies privées.



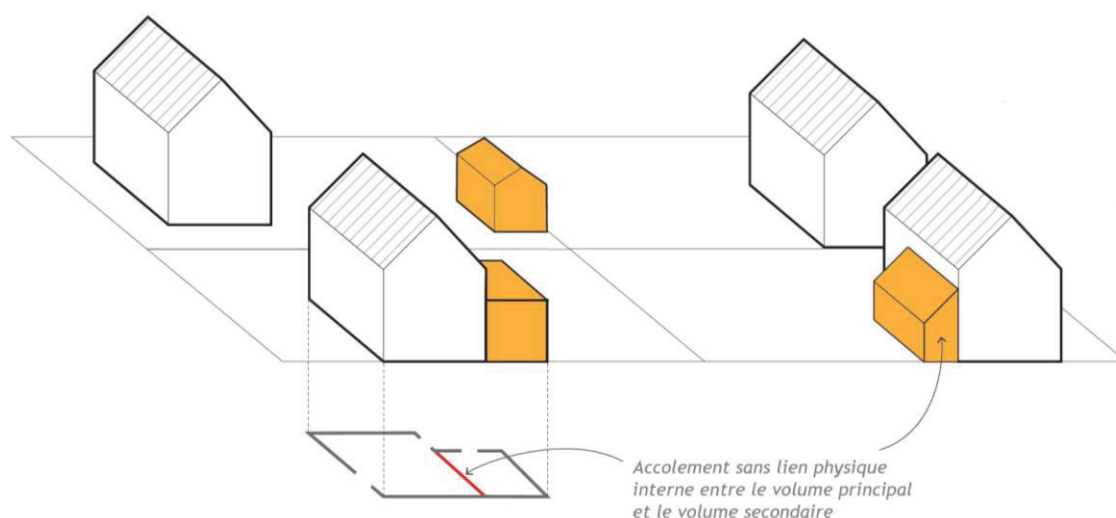
*Alignement (croquis illustratifs)*

## 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 peut être **accollée 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 ou sur la même parcelle que la construction principale.

Elle a uniquement une fonction de stockage (animaux, plantes, objets).



Annexes (croquis illustratifs)

## BAIE

Ouverture composée de grands vitrages avec ou sans volets, caractérisée par un linteau de grande portée et une très faible allège.

## BATIMENT

Un bâtiment est une construction close, d'un seul tenant, mettant à couvert des hommes, des animaux, des plantes ou des objets.

## BATIMENT PRINCIPAL

Le bâtiment principal est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

## CONFIGURATION PARTICULIERE D'UNE PARCELLE

Forme de parcelle s'éloignant sensiblement de celle d'un quadrilatère régulier (exemple : parcelle en lanière, en L, en drapeau ou encore en U, etc...).

## 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 (pour y entrer, pour y vivre ou pour exercer une activité : maison d'habitation, entrepôts, piscines, terrasses, garages, abris...).

## 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.

## CONSTRUCTION NOUVELLE

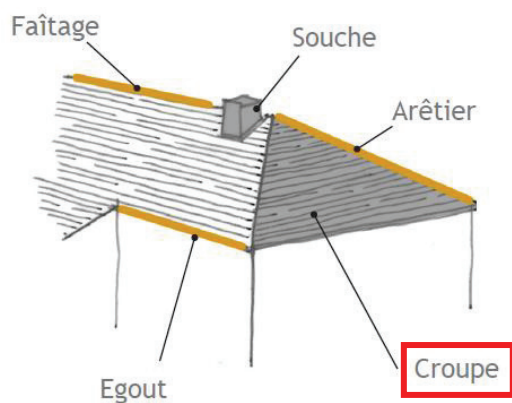
Une construction est considérée comme nouvelle si sa surface de plancher ou son emprise au sol est distincte des constructions déjà existantes sur une parcelle ou une unité foncière et qu'elle ne constitue pas une extension (exemple : abri de jardin...), ou bien encore s'il s'agit d'une construction édifiée sur un terrain nu (exemple : maison individuelle sur lot libre...).

## CONTREVENT

Panneau servant à doubler extérieurement le châssis d'une baie pour protéger une ouverture de la lumière ou des intempéries.

## CROUPE DE TOITURE

Pan de toiture rampant à l'extrémité des combles, couvert d'un pan triangulaire ou trapézoïdal. Droite ou biaise, suivant la forme en plan du bâtiment, elle ménage un égout supplémentaire en pignon.



*Croupe (croquis illustratif)*

**DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les destinations et les sous-destinations des constructions, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations et sous-destinations. Dans certains cas, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont expressément, dans le corps de règle de la zone ou du secteur concerné du PLUi.

**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, 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.

**ESPACE DE PLEINE TERRE**

L'espace en pleine terre correspond à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre et plantée. A l'exception des dispositifs d'assainissement autonome, des dispositifs d'arrosage enterré, des installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des sentiers de dalles (de type « pas japonais »), il ne peut pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

**ESPACE LIBRE**

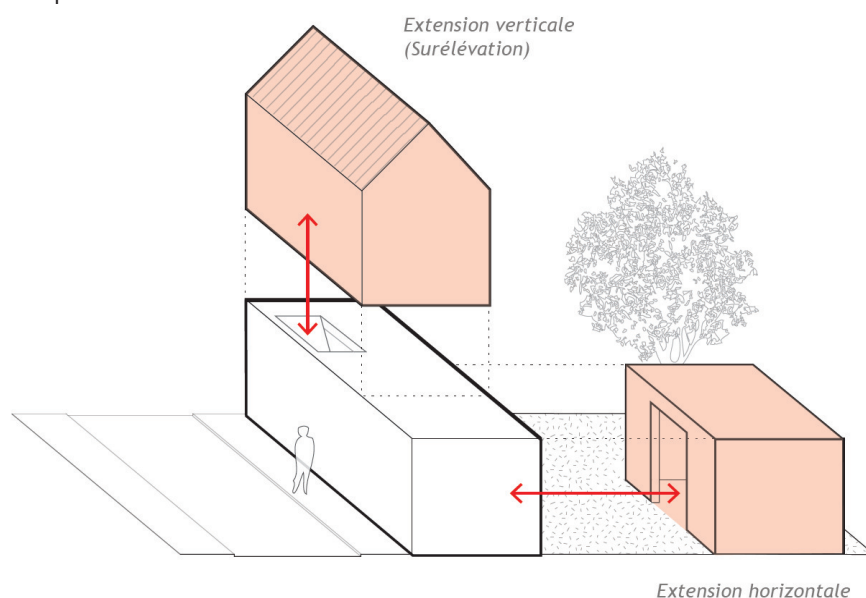
Les espaces libres correspondent à une surface de sol, partie du terrain, objet d'un projet de construction ou d'aménagement, sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

**ESPACE PERMEABLE**

L'espace perméable correspond à la surface du sol d'une opération d'aménagement d'ensemble sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions (y compris les caves en sous-sols), des voies internes et des aires de stationnement (aérien, en socle ou enterré), à l'exception dans ce dernier cas, des emplacements aériens aménagés en mélange terre-pierre ou enherbé ou utilisant tout autre matériau poreux, facilitant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

## 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. L'extension doit 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 une liaison interne.



Deux exemples de possibilités d'extensions, non cumulatives (croquis illustratifs)

## EXTENSION MESUREE

L'extension mesurée consiste en un agrandissement de la construction existante. Elle se distingue de l'extension par des dimensions inférieures ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

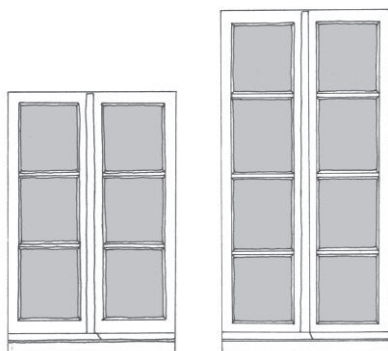
## FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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

### FENETRE TRADITIONNELLE

Ouverture plus haute que large, formant un rectangle en hauteur, caractéristique de l'architecture ancienne, composé, d'un linteau d'une faible portée, d'une allège et de carreaux, sauf pour des fenêtres de petites dimensions.



*Ouvertures traditionnelles (croquis illustratifs) –  
fenêtres plus hautes que larges (proportions  
entre 2/3 et 1/2)*

### 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 donc comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment.

### GRILLE

Clôture formée par un ouvrage ajouré, généralement composé de barreaux.

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre un point et le point de référence à la verticale de celui-ci.

### INSTALLATION

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un **espace non utilisable par l'Homme**. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

### INSTALLATIONS TEMPORAIRES DE PLAGE

Constructions ou installations démontables ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et nécessitant la proximité immédiate de l'eau pour les activités sportives ou nautiques liées à la plage (exemple : cabanes, cabines de bain, ...)

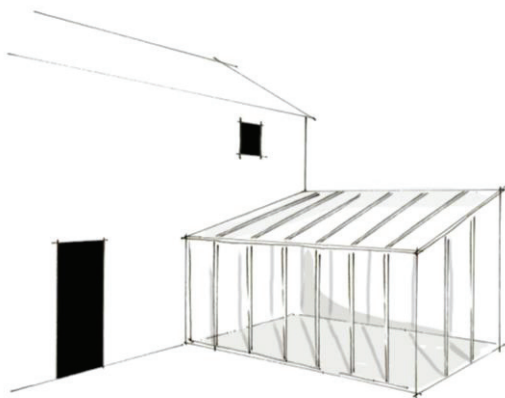


**IMPOSTE**

Pièce de menuiserie, souvent fixe, parfois vitrée, située au-dessus du battant d'une porte ou d'une fenêtre.

**JARDIN D'HIVER**

Extension d'un bâtiment existant, comprenant une structure vitrée et des armatures métalliques, sans isolation thermique, ni système de chauffage.



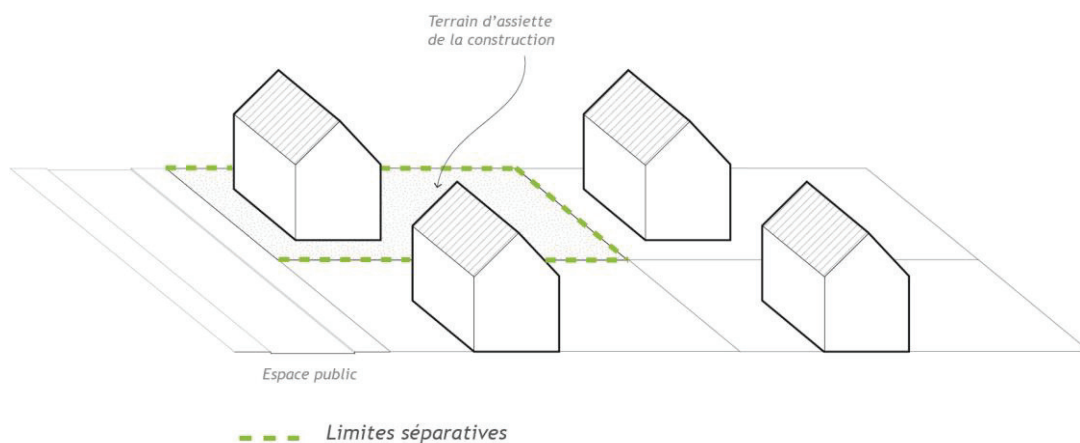
*Jardin d'hiver (croquis illustratifs)*

**JARDINS FAMILIAUX**

Terrains lotis, affectés à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

**LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites, autres que celles situées en bordure de voies ou emprises publiques, situées entre le terrain d'assiette de la construction et les terrains contigus.



*Limites séparatives (croquis illustratifs)*



**MENUISERIES**

Les menuiseries désignent les fenêtres, les portails, les portes, les volets et les contrevents des bâtiments.

**OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation projetée doit garantir la cohérence de l'organisation globale de la zone. Cette définition est indépendante des différentes procédures d'aménagement listées au code de l'urbanisme.

**PARCELLE**

Unité de propriété généralement du sol ou parfois d'un volume, précisément délimitée.

**REFECTION / RESTAURATION**

Remise en état, réparation d'une construction par des mesures d'entretien ne modifiant pas sa structure ou ses caractéristiques architecturales.

**REHABILITATION**

Restructuration et/ou transformation d'une construction dans le respect de ses caractéristiques architecturales d'origine.

**REMBLAI**

Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain.

**SERRE**

Structure vitrée avec armatures métalliques destinée aux cultures maraichères.

**SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction:

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- 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 ;

- 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 ;
- 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.

**SPR**

Site Patrimonial Remarquable. Les SPR ont remplacé les ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

**TERRAIN NATUREL**

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

**TUNNEL**

Structure en bâche plastifiée, avec armatures métalliques, de forme demi-ronde destinée aux cultures maraichères.

**TOITURE TERRASSE**

Toiture plate, c'est-à-dire avec un versant 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, ni comble. Elle 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 non accessible (gravillons, revêtement végétal...). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.



*Toiture terrasse (photo illustrative) – Maisons siamoises – PO Architectes – Nantes.*



## TPOLOGIE ARCHITECTURALE

### 1 - IMMEUBLES DE RAPPORT

Immeuble collectif qui se caractérise par :

- un alignement sur rue,
- une imposante élévation se développe sur plusieurs travées, avec axe de symétrie sur la travée centrale
- un ordonnancement sur plusieurs niveaux (R+1+attique ou R+2+attique) présentant un traitement architectural différencié pour chaque niveau
- une symétrie du décor de façade (parements en pierre de taille, encadrements moulurés) utilisant le vocabulaire architectural du style néo-classique (pilastres, entablement, fronton, etc.)



*Croquis illustratif : immeuble de rapport*

### 2 - MAISON BOURGEOISE

Maison individuelle qui se caractérise par son élévation ordonnancée (R+1 ou R+2) qui se développe sur au minimum trois travées et la richesse du décor de façade (parements ou encadrements en pierre de taille, moulures, crêtes et épis de faîtage, ouvrages de ferronnerie).

On distingue :

- la maison bourgeoise à l'alignement sur rue
- la maison bourgeoise construite en retrait de la rue, avec courette ou jardin d'apparat et mur de clôture en alignement sur rue



*Croquis illustratifs : maisons bourgeoises*

### 3 - MAISON DE BOURG

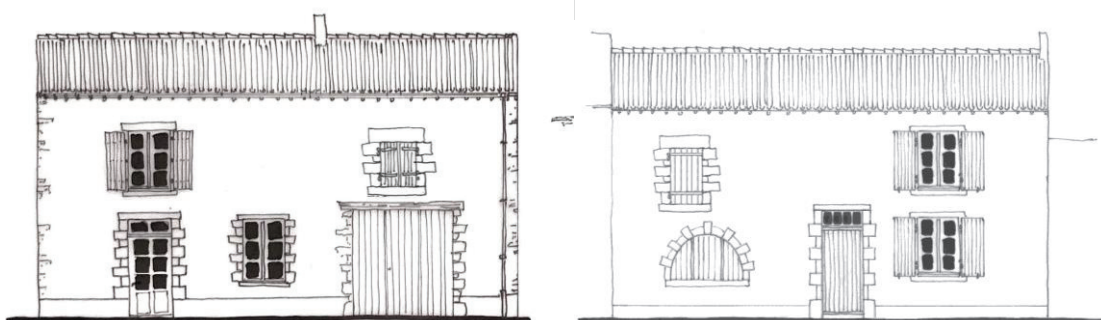
Maison individuelle se développant sur deux ou trois travées. Elle se caractérise par sa mitoyenneté, sa trame de façade régulière, la sobriété de son traitement architectural et son implantation à l'alignement de la rue.



*Croquis illustratifs : maisons de bourg*

### 4 - MAISON A VOCATION AGRICOLE

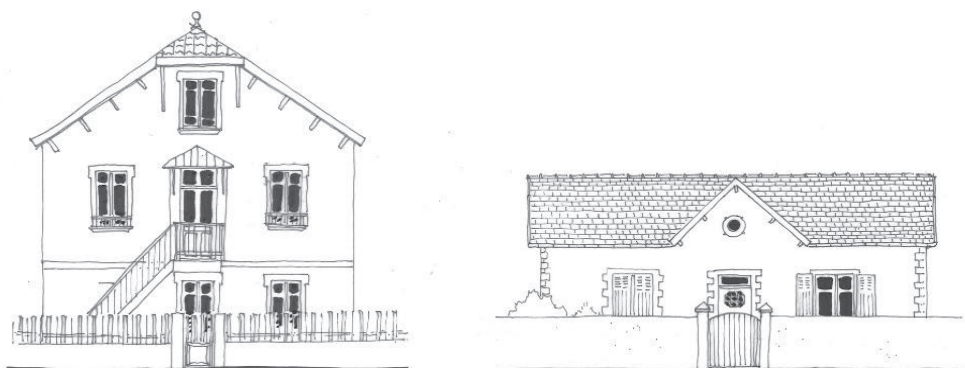
Maison de bourg construite à l'alignement sur rue, annexée, dans son prolongement sur la rue, d'une dépendance permettant l'activité agricole (chai, écurie, cellier, grange, etc.) et l'accès vers une cour privative via un porche ou une porte charretière. La présence d'une baie cintrée est récurrente.



*Croquis illustratifs : maison à vocation agricole*

## 5 - MAISON D'INSPIRATION BALNEAIRE

Maison individuelle isolée sur la parcelle, organisée plus librement en volume, en plan et en décors que la maison de bourg : décrochés, pignon sur rue, éléments saillants (débords de toit, marquise, etc.), polychromie de matériaux ou de couleurs (peinture).



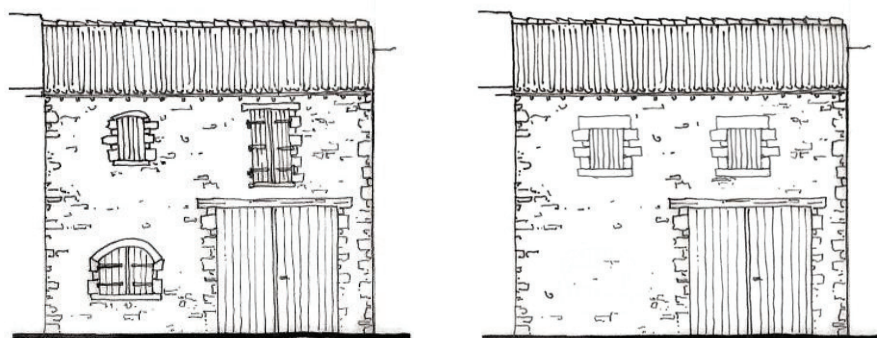
*Croquis illustratifs : maisons d'inspiration balnéaire*

## 6 – ENCLOS OU CLOS

Propriété isolée et close d'un mur en pierres sèches, composée d'un ensemble de bâtiments (logis et dépendances) et de parcelles de culture / jardins disposés autour d'une cour.

## 7 - CHAI

Dépendance liée ou anciennement liée à l'activité agricole. Corps de bâtiment rectangulaire peu ouvert sur l'extérieur, sans division intérieure, comprenant un rez-de-chaussée sous comble ou un rez-de-chaussée rehaussé d'un grenier. Les ouvertures sont de petite dimension, non alignées, en nombre limité. Elles peuvent être cintrées en rez-de-chaussée et parfois complétées d'une porte à foin à l'étage.



*Croquis illustratifs : chais*

## 8 - MOULIN ET BATI ATTENANT

Edifice isolé de forme circulaire, ceinturé d'un mur de clôture. L'ensemble est composé d'une maison basse avec une ou plusieurs dépendances



*Croquis illustratifs : moulins*

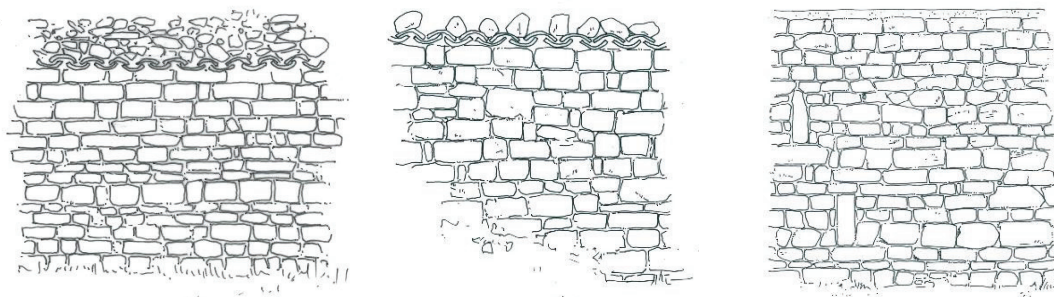
## 9 - PUIIS

Petit édicule maçonné isolé, accolé à un édifice ou intégré au bâti, construit sur un forage, permettant l'accès à l'eau d'une nappe aquifère grâce à un mécanisme de puisage (treuil, corde, poulie).

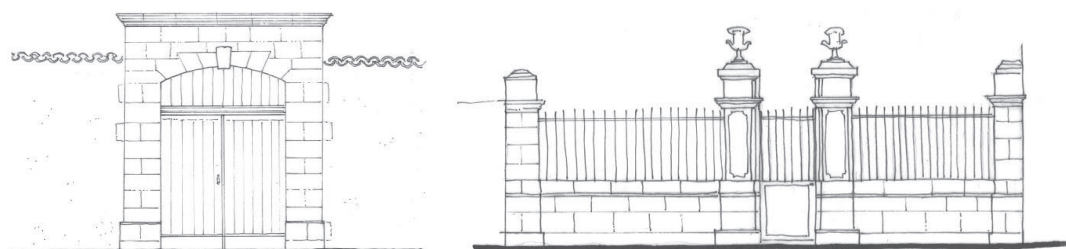
## 10 - MUR DE CLOTURE TRADITIONNEL

Mur continu clôturant une parcelle, tout en partie maçonné, pouvant être percé d'un portail d'entrée. Les murs de clôture de l'île de Ré présentant un caractère patrimonial sont de trois types :

- Les murs de pierres sèches en moellons de pierres calcaires à caractère rural
- Les murs de grande hauteur de moellons de pierres calcaires clôturant les demeures rurales (enduits ou non)
- Les murs-bahuts (murets surmontés de grilles ou de haies végétales)



*Croquis illustratifs : murs de pierres sèches*



*Croquis illustratifs : mur de grande hauteur et mur bahut*



**UNITE FONCIERE**

Bien immeuble d'un seul tenant, pouvant être constitué de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire.

**UNITE D'EXPLOITATION**

Ensemble des ilots cultivés par un exploitant agricole.

**VERANDA**

Extension, de conception industrialisée, d'un bâtiment existant, comprenant une isolation thermique et un système de chauffage.

**VERRIERES**

Grand vitrage du toit ou d'une partie de toit ou d'une façade d'un bâtiment.

**VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES 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. Elle recouvre tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie : les jardins et parcs publics, les places publiques, etc....