

# LEXIQUE

### ***ABRIS DE JARDIN***

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Un abris de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

### ***AFFOUILLEMENT***

Creusement localisé d'un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une profondeur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m<sup>2</sup>. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur profondeur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

### ***ALIGNEMENT***

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées. Par extension, on désignera aussi ainsi la limite entre une desserte privée et les propriétés riveraines.

### ***ANNEXE***

(à ne pas confondre avec 'extension')

Construction de moins de 20 m<sup>2</sup> à vocation de stockage, tel que caves, abris de jardin, etc. Les vérandas ou constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

### ***BAIE***

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un toit et son encadrement : fenêtre, porte ou lucarne.

### ***CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E.)***

Organisme chargé de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'aménagement et des paysages, de conseiller les particuliers et les collectivités locales et de développer la sensibilisation, l'information et la formation.

### ***CHÂSSIS DE TOITURE***

Il désigne à la fois l'encadrement fixe, les trappes de désenfumage ainsi que les fenêtres pour toits en pente, et leur élément ouvrant.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### **COMPOSITION GÉNÉRALE DE LA FAÇADE**

Proportion et assemblage de chaque élément (ouvertures, modénatures, etc.) de la façade définissant par leur position une structure de la façade et des rythmes visuels.

### **CONCORDER**

Entrer en correspondance, en accords, en concordance.

Dans le cadre de l'architecture et des paysages, des éléments concordants sont des éléments assortis, qui s'accordent ensemble par exemple par leur couleur, leur texture, leur effet, leur matériaux, leur volume, etc.

La concordance est réussie lorsqu'une sensation d'harmonie se dégage. Cela se produit soit parce que les éléments sont identiques, qu'ils présentent des similitudes ou bien parce qu'ils sont complémentaires et qu'ils se répondent.

La concordance n'est pas réussie lorsque les caractéristiques d'un bâtiment ou d'un paysage sont en désaccord entre eux, sont dissonants, discordants, divergeants ; par exemple lorsque les couleurs jurent entre elles, que les contrastes entre matériaux sont trop forts, que les volumes sont disgracieux.

### **CONSTRUCTIONS "EN SECOND RIDEAU" OU "EN DRAPEAU"**

Une construction en « second rideau » est une construction bâtie sur un terrain implanté à l'arrière d'une parcelle accolée au domaine public (une rue par exemple). Elle est accessible soit par une servitude de passage sur la première parcelle attenante à la rue, soit par un accès privatif, longeant la première parcelle. Dans le cas d'un accès privatif latéral, la parcelle ressemble à un drapeau et son bâton, d'où la nomination « construction en drapeau ».

### **COUR COMMUNE**

Espace (voie, place) privé permettant l'accès à au moins 2 habitations.

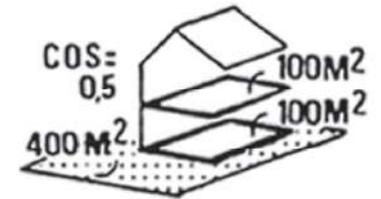
### **DÉFRICHEMENT**

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) détermine la surface de plancher constructible (SHON) par rapport à la surface du terrain.

Exemple :

Sur un terrain de 400m<sup>2</sup>, un COS de 0,5 permet de construire 200 m<sup>2</sup> de surface (SHON) rapportée au nombre d'étages autorisés.



*Le Coefficient d'occupation du sol.*

## **DOMAINE PUBLIC**

Tous les espaces publics qui appartiennent à la commune ou à l'État (voies, rues, emprises publiques, etc.).

## **ÉGOUT DU TOIT**

Partie basse de la couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre nette du bâtiment.

## **EMPRISES PUBLIQUES**

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics, etc.

## **EXHAUSSEMENT**

Élévation localisée d'un terrain, notamment au moyen de remblais.

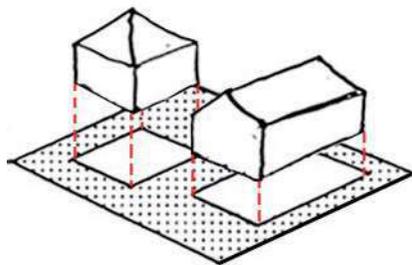
Les exhaussements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une hauteur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m<sup>2</sup>. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur hauteur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

## **EXTENSION**

Est ainsi désigné un ajout à une construction existante, par exemple : une véranda ou une pièce à vivre supplémentaire. L'extension est définie par la volumétrie et la hauteur du bâtiment principal. La présence de l'adjonction modifie la surface et le volume du bâtiment. Elle est systématiquement accolée à la construction principale. (cf. aussi 'annexe').

## **FAÇADE**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment ; on distingue la façade principale (qui peut être celle de la porte d'entrée principale, ou la façade sur rue, ou encore la façade exposée au midi), la façade arrière (à l'opposé de la façade principale), et les façades latérales, le plus souvent appelées pignons lorsqu'elles épousent la forme triangulaire du comble.



*L'emprise au sol d'une construction.*

## **FAÎTAGE**

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

## **FENÊTRE**

D'une façon générale, toute ouverture ménagée dans un mur ou dans un toit en pente pour l'aération et l'éclairage des locaux.

## **FRONT DE RUE**

Le front d'une construction est la face visible depuis le rue, la partie frontale, de cette construction. La multitude et l'alignement de parties frontales de constructions produit un front de rue.

## **GABARIT (EN ARCHITECTURE)**

Le gabarit, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme. Le gabarit est défini formellement par un graphique qui indique les lignes droites ou courbes dans lesquelles doivent s'inscrire les constructions.

Un gabarit se décompose souvent en deux parties :

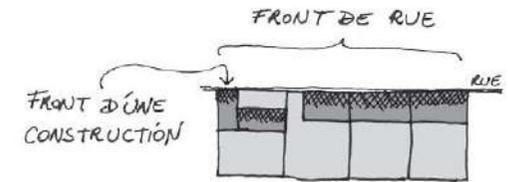
- une hauteur sur rue, qui correspond à la hauteur maximale de la façade verticale au bord de la voie de circulation.
- un couronnement, qui définit la taille et la forme dans laquelle doivent s'inscrire les combles. Le couronnement devra par exemple s'inscrire dans un angle à 45° ou dans un arc de cercle dont la base est parallèle à la façade. La hauteur vers le milieu de la parcelle peut être limitée ou pas.

On peut aussi définir le gabarit à appliquer sur deux bâtiments construits de part et d'autre d'une cour intérieure.

## **INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.)**

Les I.C.P.E. sont "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments" (article 1er -loi n° 76. 663 du 19 juillet 1976).

Cette définition englobe un très large champ d'activités (activités industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes) mais celles-ci sont définies précisément dans la nomenclature des I.P.C.E. qui liste des activités et qui définit un seuil à partir duquel l'installation est classée.



Le front de rue.

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (ARTICLE R442-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)**

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations et travaux divers sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois.

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres,

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en est de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1

### **LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

Arrière de la parcelle ou côté situé à l'opposé de la rue. Le fond de la parcelle correspond souvent au fond du jardin.

### **LIMITE LATÉRALE D'UNE PARCELLE**

Limite de la parcelle autre que le côté rue et que le fond de parcelle. (cf. aussi 'limites séparatives').

### **LIMITE PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC**

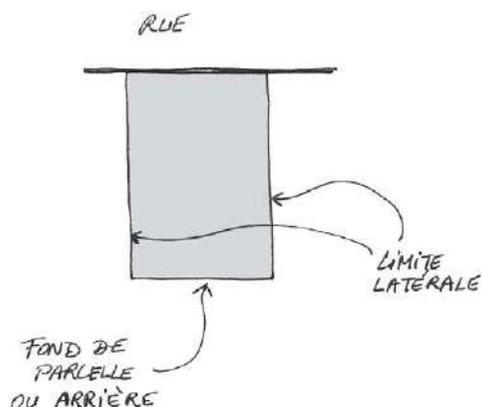
Limite d'une parcelle en contact avec le domaine public. (cf. aussi 'domaine public').

### **LIMITES SEPARATIVES**

Limite d'une parcelle mitoyenne avec une autre parcelle du domaine privé : limite séparative latérale + limite de fond de parcelle. (cf 'limite latérale' et 'limite de fond de parcelle').

### **LOTISSEMENT**

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (article R315-1 du code de l'urbanisme).



Les limites séparatives.

**LUCARNE**

Ouverture ménagée dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et fenêtre pour toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Il existe différentes typologies de lucarnes (cf à la planche de dessins).

**MODÉNATURE**

Caractéristiques des éléments architecturaux et de l'ornementation (en particulier les moulures) d'un bâtiment qui permettent d'en définir le style et parfois de le dater.

**MUR GOUTTEREAU**

Mur qui porte un versant de toiture et son égout, vers lequel s'écoulent les eaux de pluie.

**MUR BAHUT**

Muret bas servant de base à une colonnade ou à un rang de colonnettes (par exemple dans un cloître) ou à une clôture légère et ajourée de type grille ou grillage.

**MUR PIGNON**

Le mur pignon est le mur dont la partie supérieure est triangulaire et supporte les pentes du toit. Par exemple, une construction simple avec toiture à deux pans comporte 2 murs pignon et 2 murs façade. cf aussi 'façade'.

**NU**

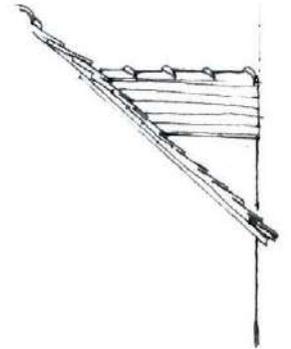
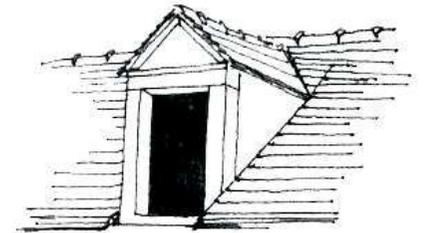
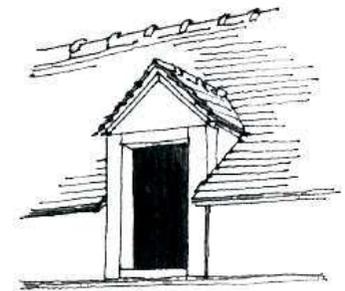
On appelle « nu » le plan de référence d'une toiture ou d'une maçonnerie fine, hors moulurations ou débords. On parlera d'un châssis placé au nu de la couverture, c'est-à-dire sans surépaisseur.

**OUTEAU OU HOUTEAU**

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outeau concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente.

**OUVERTURE**

Peut désigner toute baie, tout orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

*Lucarne au droit du mur**Lucarne au dessus de l'égout.**Lucarne pendante.**Lucarne type «chapeau de gendarme» ou «en guitare».*

Différentes typologies de lucarnes

d'après Le Petit Dicobat de Jean de VIGNAN, éd. Arcature, 1993.



lucarne rampante



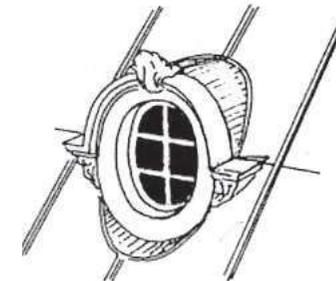
lucarne retroussée, ou à demoiselle; c'est aussi le vrai chien assis



lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



lucarne à croupe, dite capucine



lucarne dite oeil-de-boeuf, à encadrement et habillage en zinc façonné



lucarne à demi-croupe, dite normande



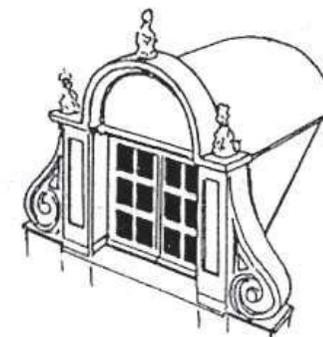
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite meunière, ou à foin



lucarne en guitare (V.sa charpente à ce mot)



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



lucarne à gâble

## **PERSIENNE**

Contrevent constitué de plusieurs panneaux qui se replient les uns sur les autres pour tenir contre le tableau de la baie. Ces panneaux peuvent être persiennés sur l'ensemble ou seulement une partie de leur surface, c'est-à-dire constitués de lames inclinées servant à filtrer la lumière.

## **RETRAIT**

Distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction.

## **SERVITUDES DES JOURS ET DES VUES**

### **Les vues**

La "vue" est un aménagement pratiqué par un propriétaire dans une construction à partir duquel il peut plonger son regard sur le fonds voisin (terrasse, balcon, fenêtre, vasistas, etc.).

Il n'y a pas de distances à respecter si l'ouverture donne :

- sur un mur "aveugle" de la maison voisine,
- sur le toit du voisin,
- sur le ciel (cas des vasistas en vue d'éclairer les combles).

• La vue droite permet de plonger directement le regard sur la propriété voisine, sans se pencher ni tourner la tête. L'article 678 du code civil précise qu'il n'est possible d'exercer une vue droite sur le fonds voisin qu'à la condition qu'il y ait 1,90 mètres au moins entre la fenêtre et la limite de la propriété du voisin. Pour calculer cette distance, il faut se placer du côté du bâtiment de l'observateur :

- au niveau du parement extérieur de la façade lorsqu'il s'agit d'une fenêtre,
- au niveau de l'extrémité extérieure de la balustrade lorsqu'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse.

Du côté du voisin, on se place à la limite séparative. Lorsqu'un mur sépare les deux fonds, le calcul de la distance va dépendre de l'appartenance du mur :

- le mur appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur, ligne séparative des deux propriétés.

• La vue oblique permet de voir la propriété voisine mais en tournant la tête à droite ou à gauche et en se penchant. La distance minimale à respecter en cas de vue oblique est de 0,60 m. Elle se calcule en partant de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative. Remarque : une vue illégale qui

n'a fait l'objet d'aucune contestation pendant 30 ans, crée au profit de l'observateur une servitude.

### ***Les jours***

Il n'est pas permis de pratiquer des ouvertures classiques dans un mur construit en limite séparative: par hypothèse, de telles ouvertures constituent des vues droites au sens du code civil, qui impose une distance d'au moins 1,90 mètre entre le mur et la limite du terrain.

Toutefois, le code civil donne la possibilité d'aménager des "jours". Ce sont des aménagements qui ne laissent passer que la lumière, mais pas le regard ni l'air. Ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide, non transparent garni d'un treillis de fer (ils sont appelés «jours de souffrance»). Leur dimension n'est pas réglementée. Ils peuvent être aménagés uniquement :

- dans un mur mitoyen avec le consentement du voisin,
- sur des murs privatifs avec vue plongeante sur la propriété voisine.

L'aménagement de jours dans un mur situé en limite séparative mais non mitoyen ne nécessite pas l'accord du voisin. Ces jours doivent être placés à une certaine hauteur par rapport au plancher de la pièce qu'ils sont destinés à éclairer, soit à :

- 2,60m au moins du rez-de-chaussée,
- 1,90m si la pièce est située à l'étage.

Les jours constituent une simple tolérance qui ne donne pas lieu à l'établissement d'une servitude et n'empêche pas le voisin, en cas de besoin et sans intention de nuire, d'édifier une construction susceptible de masquer l'ouverture. Les juges apprécient au cas par cas, sur des considérations de fait, la qualification des ouvertures alors même qu'elles sont pratiquées sans respecter strictement les contraintes précisées ci-dessus. Il est tenu compte principalement de la possibilité ou non de regarder sans effort particulier, de manière constante et normale, sur le terrain voisin. Par exemple: il a notamment été jugé que des pavés de verre ne constituent ni des jours ni des vues au sens du code civil et ne sont donc soumis à aucune des dispositions s'y appliquant.

### ***SURFACE DE PLANCHER***

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, les surfaces hors oeuvre brute (SHOB) et les surfaces hors oeuvre nette (SHON) disparaissent pour ne parler que de 'surface de plancher'.

Cette surface correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs (sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres) dont sont déduits :

- les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier,
- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,

- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les surfaces de plancher des locaux techniques (y compris les locaux de stockage des déchets) nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle,
- les 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 déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **UNITÉ FONCIÈRE**

Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

