

# QUELQUES DEFINITIONS POUR MIEUX COMPRENDRE L'URBANISME

Ce petit dictionnaire est mis à disposition par la Mairie de Cubzac-les-Ponts pour mieux comprendre et compléter les demandes en urbanisme.

## Table des matières

<b>Affouillement</b>	<b>2</b>
<b>Alignement</b>	<b>2</b>
<b>Annexe</b>	<b>2</b>
<b>Bâtiment</b>	<b>2</b>
<b>Bornage</b>	<b>2</b>
<b>Construction</b>	<b>2</b>
<b>Construction existante</b>	<b>2</b>
<b>Destination des sols</b>	<b>2</b>
<b>Emprise au sol</b>	<b>3</b>
<b>Exhaussement</b>	<b>3</b>
<b>Extension</b>	<b>3</b>
<b>Faitage</b>	<b>3</b>
<b>Hauteur</b>	<b>3</b>
<b>Limites séparatives</b>	<b>3</b>
<b>Limite de voie</b>	<b>3</b>
<b>Plan Local d'Urbanisme (PLU)</b>	<b>3</b>
<b>Réhabilitation</b>	<b>4</b>
<b>Servitude</b>	<b>4</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>4</b>
<b>Surface taxable</b>	<b>4</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>4</b>
<b>Taxe d'aménagement</b>	<b>5</b>
<b>Terrain</b>	<b>5</b>
<b>Zone</b>	<b>5</b>

Affouillement : L'affouillement est un creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain. Exemple : creusement des fondations d'une construction.

Alignement : L'alignement est une délimitation administrative des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fond privé.

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.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

Bornage : Le bornage est une opération qui a pour effet de délimiter légalement deux fonds voisins contigus.

Construction : Une construction est un ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux. Une construction peut ne pas être considérée comme étant un bâtiment, par exemple une piscine découverte.

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.

Destination des sols : La destination est un objectif d'utilisation d'une surface créée ou à créer. Au regard des autorisations de construire, il existe 9 types de destination des sols : Habitation / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerces / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / Service public ou d'intérêt collectif.

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.

Exhaussement : L'exhaussement correspond à l'élévation volontaire du sol naturel.

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.

Faitage : Le faitage représente le sommet des pans d'une toiture.

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 sa 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 faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (exemple : cheminée) sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Limite de voie : Les limites de voie correspondent aux limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Le PLU est un document d'urbanisme qui définit les règles d'affectation et d'utilisation des sols en fonction d'un zonage sur une commune.

Réhabilitation : La réhabilitation correspond à l'amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Servitude : La servitude est une limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain (exemple : servitude de passage, servitude de réseaux ...).

Surface de plancher : La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'un bâtiment, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certains éléments s'il y a lieu :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- le stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- les combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles.

Surface taxable : La surface taxable est une unité de surface servant à l'établissement du montant de la taxe d'aménagement. Elle 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 :

- 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 sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Surface habitable : Au sens du code de la construction et de l'habitation, la surface habitable correspond à la surface des planchers déduite des murs, cloisons, escaliers, portes et fenêtres, des combles non aménagés, des sous-

sols, des espaces de stationnement, des terrasses, des balcons, des vérandas et des planchers d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

Taxe d'aménagement : C'est une taxe pouvant être exigée à l'occasion de la délivrance d'une autorisation de construire visant à participer au financement d'infrastructure.

Terrain : Un terrain est une unité foncière constituée d'une ou de plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant.

Zone : Une zone est un périmètre délimité et qualifié selon des critères préalablement établis (par exemple : zone urbaine, zone naturelle, zone forestière).