

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

## COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO



### PLAN LOCAL D'URBANISME

LEXIQUE
Arrêté le : 12 octobre 2007
Approuvé le : 25 septembre 2008
Modifié les : 19 septembre 2011, 21 mars 2013, 19 décembre 2014, 19 juin 2015 et 10 juin 2020

Acrotère .....	3
Agrandissement .....	3
Alignement .....	3
Annexe .....	3
Artisanat.....	3
Baies.....	3
Bâtiment .....	3
Cadastre .....	3
Certificat d'urbanisme.....	4
Clôture .....	4
Construction .....	4
Construction existante .....	4
Droit de préemption urbain (D.P.U.) .....	4
Déclaration d'intention d'aliéner .....	4
Egout du toit.....	5
Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale .....	5
Emprise au sol .....	5
Emprises publiques .....	6
Espace boisé classé .....	6
Espaces végétalisés .....	6
Extension.....	6
Façade .....	6
Faîtage.....	6
Gabarit .....	6
Hauteur .....	7
Limites séparatives .....	8
Local accessoire .....	8
Lotissement .....	8
Mur de soutènement .....	8
Niveau du sol naturel : .....	8
Niveau du sol excavé.....	8
Prospect .....	8
Servitudes d'utilité publique .....	9
Terrain ou unité foncière.....	9
Terrain naturel.....	9
Voies ou emprises publiques .....	9
Zone non aedificandi.....	9

## Acrotère

Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

## Agrandissement

Augmentation de la surface existante d'une construction existante sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation) ou en profondeur (par un affouillement de sol).

## Alignement

Limite existante ou projetée entre le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation publique et le domaine 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.

## Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

## Baies

Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

## Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Cadastré

Le plan cadastral représente graphiquement le territoire communal dans tous les détails de son morcellement en propriétés et en nature de culture ainsi que certains détails utiles à sa compréhension.

Il donne également la figuration de l'emprise au sol des bâtiments fixés à perpétuelle demeure.

Le plan cadastral est subdivisé en sections et lieux-dits. Une section peut comporter une ou plusieurs feuilles parcellaires.

## Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui peut être demandé à la Ville. Il permet à un propriétaire de connaître les règles d'urbanisme, les servitudes administratives, les participations financières applicables à un terrain donné, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

## Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

## 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 considérée comme une construction existante.

## Droit de préemption urbain (D.P.U.)

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien par préférence à tout autre si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit, juridiquement encadré par des textes, est applicable à certains bâtiments et au bénéfice de certaines personnes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune. Il l'est par une délibération du conseil municipal, qui doit être motivée.

## Déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.)

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien.

## Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. En cas de toiture terrasse, l'égout est situé au niveau de l'étanchéité.

## Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale

En application de l'article L.151-41 § 1° à 3° du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain.

## Emprise au sol

**Définition issue du lexique national d'urbanisme** : 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.

### **En ce qui concerne le PLU de de Ville-di-Pietrabugno :**

L'emprise au sol est la **projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et**

#### **- elle comprend :**

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...).

#### **- elle ne comprend pas :**

- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels (fenêtres en baie)...) sous réserve de ne pas comporter de poteaux au sol, les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches...) ;
- les marquises, dans la mesure où elles sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les ouvrages enterrés ;
- les terrasses de plain-pied ne dépassant pas de plus de 1m le niveau du sol naturel.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

## Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, jardins publics, places et placettes...).

## Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

## Espaces végétalisés

Ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

## 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 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.

## Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

## 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.

# Hauteur

**Définition issue du lexique national d'urbanisme :** 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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**En ce qui concerne le PLU de Ville-di-Pietrabugno :** la hauteur s'appréciera de la manière suivante :

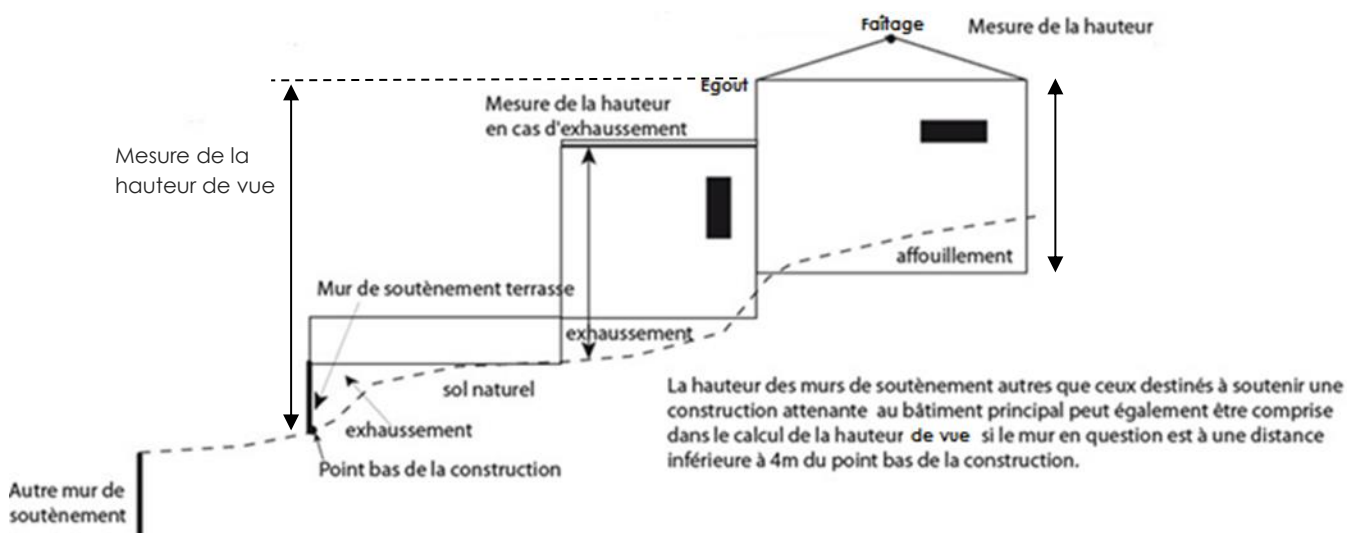
A l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la hauteur des constructions au-dessus du sol sera mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit.

Elle sera limitée aux hauteurs définies dans chaque zone en mètres. Lorsque la hauteur s'exprime en niveau (R), 1 niveau = 3 mètres soit  $R = 3$ .

De plus, pour les constructions édifiées en gradins sur pentes et à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence de hauteur entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux), et le point le plus élevé de l'égout du toit, ne pourra excéder de plus de 3 m la hauteur définie dans chaque zone.

Cette hauteur sera appelée la hauteur de vue. Elle inclut également les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur de vue si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncière n'est pas comprise dans cette différence de hauteur.



## Limites séparatives

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.

## Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

## Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres naturelles. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

## Niveau du sol naturel

Il se définit comme le niveau du sol (NGF) avant tous travaux.

## Niveau du sol excavé

Il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

## Prospect

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain, l'alignement opposé d'une voie ou la limite qui en tient lieu.



## Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'Urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...). L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'Urbanisme).

## Terrain ou unité foncière

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.

« Considérant qu'une unité foncière est un 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 » (définition issue de l'arrêt du conseil d'Etat, 27 juin 2005, Commune de Chambéry).

## Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

## Voies ou 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 d'équipement public

## Zone non aedificandi

Cette zone définit un espace où on ne peut bâtir ou édifier un bâtiment.