

TITRE VII

DÉFINITIONS

ACROTÈRE

Un acrotère est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

AIRES DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L111-1 et L111-2 du Code de la voirie routière).

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors d'œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Les annexes sont des constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (Exemples : abris de jardin, remises, bûchers, garages, ...).

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (AFU)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des AFU, notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les AFU peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

BATI EXISTANT

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R111-37 du Code de l'urbanisme).

Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée « dépôts de véhicule ».

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle pour laquelle il a été construit.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les différentes destinations sont précisées par l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, selon que les constructions soient destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage sur la limite de propriété (emprises publiques ou limites séparatives) destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestières).

Une clôture à claire-voie est formée de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Il exprime la densité maximale de la construction admise sur chaque terrain.

CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toute constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ÉCONOMIQUE (R123-9 du Code de l'urbanisme)

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- d'exploitation agricole ou forestière,

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Il s'agit de bâtiments dont la destination principale est liée à la fonction d'entrepôt, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de Surface de Plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires ou complémentaires de l'exploitation :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel) et leurs annexes,
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, stockage, hébergement des animaux, stationnement des véhicules,...) ainsi qu'aux coopérations agricoles,
- Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,
- Dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges,
- Bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRE

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- des coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

C'est le droit pour les communes et les EPCI à fiscalité propre d'acquérir un bien mis en vente, par préférence sur un autre acquéreur éventuel.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Ce cadre d'intervention est strictement limité au cas énumérés à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

DÉFRICHEMENT

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

DÉPÔTS DE VÉHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Exemples :

- dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- garages collectifs de caravanes.

Ces aires et dépôts sont soumis à une autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir 10 à 49 emplacements (R421-23e du Code de l'urbanisme),
- permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (article R421-19j du Code de l'urbanisme),
- permis d'aménager quelque soit leur importance dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles (article R421-20 du Code de l'urbanisme).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

ÉGOUT DE TOIT

L'égout de toit est la limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

EMPRISE PUBLIQUE

Cette notion regroupe tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol. Sont compris les constructions annexes.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre,
- les piscines,
- les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètres à compter du sol naturel.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables à 1 seule construction annexe par tènement, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

ESPACE BOISE CLASSE (L113-1 et L113-2 ex L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible mais il est porteur de COS, pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de COS est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ESPACE VERT

Sont considérés comme espaces verts les surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, plantés d'arbustes ou d'arbres et dont la profondeur de terre est au moins égale à 0,80 mètre, à l'exclusion des espaces de stationnement et des toitures végétalisées.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (article L123-1-5 8° du Code de l'urbanisme). Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Par ailleurs, l'article L151-41 4° (ex L123-2) du Code de l'urbanisme permet de créer des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le plan local d'urbanisme.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard de critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : SMI x nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

FAÇADE

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-31 du Code de l'urbanisme).

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R111-32 du Code de l'urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette au droit de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIMITE SÉPARATIVE (latérale et de fond de parcelle)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre les tènements privés. Elles sont de deux types :

- limites latérales, qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies et emprises publiques,
- limites de fond de parcelle qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies et emprises publiques.

MARGE DE REcul

Il s'agit de l'espace libre entre les constructions et la limite de voie privée ou publique. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Il s'agit de toute opération ayant pour effet de porter à deux au moins le nombre de lots ou de constructions issues de ladite opération. Il peut s'agir d'une division, d'un lotissement, d'un permis de construire groupé, d'un permis d'aménager, d'une ZAC, ...

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvements des eaux, ...

PARCS D'ATTRACTION

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

PIGNON

Il peut s'agir :

- d'un mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles,
- d'un mur ne comportant aucune ouverture (mur aveugle).

PLACE COMMANDEE

Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

PLEINE TERRE :

Un espace non-construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m minimum, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les espaces de pleine terre sont comptabilisés dans la surface d'espaces verts dans la mesure où ils sont enherbés, engazonnés ou plantés.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

RESTAURATION

La restauration d'une maison consiste à rétablir cette maison telle qu'elle était dans son état initial.

RÉHABILITATION

Une réhabilitation consiste à améliorer les conditions d'habitabilité. Les aménagements envisagés pourront apporter des modifications, mais en conservant le volume et la hauteur de la construction. Celles-ci ne devront pas pour autant affecter le caractère de la construction.

RÉNOVATION

Il y a reconstruction du bâtiment. L'implantation, la hauteur et le volume initiaux peuvent être modifiés.

RETRAIT

Le retrait se définit soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à la limite de référence (alignement), soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

SURFACE DE PLANCHER

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 :

- 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.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION (SMI)

La surface minimum d'installation (SMI) est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement.

Pour les productions hors sols, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalences applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent.

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Au PLU figure, en annexe, la liste des servitudes d'utilité publique concernant certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...). Elles instituent des mesures de protection limitant l'utilisation des sols, et génèrent des consultations spécifiques des services compétents lors de l'instruction des permis de construire.

SURSIS À STATUER

Le sursis à statuer est un mécanisme permettant à l'administration de différer sa réponse à une demande bien que conforme à la norme en vigueur émanant d'un pétitionnaire en attendant d'avoir élaboré la nouvelle norme. Mais, afin de rétablir l'équilibre entre les droits des particuliers et l'action de l'administration, le législateur a fixé limitativement les cas dans lesquels peut être légalement être opposé le sursis à statuer. Il s'agit d'une mesure exceptionnelle et provisoire.

TENEMENT (ou unité foncière)

Il désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

VOIRIE

Une voie est un espace qui dessert des propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation.

Elle comprend la chaussée, les trottoirs et éventuellement les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées.

ZAC

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Lors de la création de la ZAC, les dispositions du PLU restent en vigueur.

ZAD

Une ZAD est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption. Le titulaire du droit de préemption peut ainsi acquérir prioritairement les biens immobiliers en voie d'aliénation, situés dans le périmètre de la ZAD.

La ZAD est créée par décision motivée du préfet, sur proposition ou après avis de la commune concernée ou de l'EPCI compétent.

En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'EPCI compétent, la ZAD ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat.