

DEFINITIONS

AVERTISSEMENT

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement.

ABREGE DE QUELQUES TERMES RELATIFS A L'ANCIEN -----

- AMELIORATION :** ensemble de travaux ou de dépenses visant à accroître le confort (ex : salle de bain) et à procurer une plus-value à la construction.
- AMENAGEMENT :** terme vague visant à transformer, modifier une construction pour la rendre plus pratique, plus agréable (cela peut sous-entendre un changement de destination).
- REHABILITATION - RENOVATION :** remise en état, à neuf, notamment par une mise aux normes d'une construction.
- RESTAURATION :** réparation d'une construction, opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur un « patrimoine », une construction à conserver.

Tous ces travaux s'entendent s'effectuer sur des constructions qui ne sont pas des ruines.

ACROTERE -----

Muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité.

ADAPTATION -----

L'ADAPTATION ou la REFECTION doivent notamment permettre de rendre mieux habitable un logement. Elles peuvent aussi concerner des constructions recevant des activités afin de rendre plus commode leur exercice.

ARBRES -----

Un arbre est un végétal ligneux pérenne, à tige unique appelée « tronc », atteignant à l'âge adulte une hauteur supérieure à 7 mètres sous nos climats et supportant houppier (ensemble des ramifications et des feuillages de formes et de dimensions diverses).

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Arbres à moyen développement

Les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² en pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Arbres à petit développement

Les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m², dont 10 m² en pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 m du sol) d'au moins 20 cm.

ANNEXES -----

Le local annexe constitue un accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, le local annexe en est séparé matériellement et ne communique pas avec elle. Le local annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, couverture de piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Un bâtiment à usage d'entrepôt, dont la SDP est trop importante, ne peut être regardé comme une annexe (CAA Lyon 26 Février 2002 Société ENTE/ Commune de St Priest).

BATIMENT -----

Un **BATIMENT** est une construction servant à loger des hommes, des animaux ou des choses (Petit Robert).

La notion de bâtiment implique un caractère immobilier et une certaine permanence de la construction (Circulaire du 25 juillet 1986).

Un ensemble de maisons dont chacune constitue un élément d'habitation autonome ne forme pas un bâtiment unique, même si ces maisons sont accolées les unes aux autres (CE 07/05/2003 M. de Boisdeffre).

Un bâtiment délabré ou une ruine (voir « Ruine ») ne sauraient constituer un bâtiment existant (Conseil d'Etat - 17 avril 1992 - M. Flaig - Requête n° 94 390).

BOIS ET FORETS -----**1/ ESPACES BOISES CLASSES**

« Les PLU peuvent classer comme espace boisé les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier... »

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les EBC (voir le Code Forestier pour les autres cas).

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à Déclaration Préalable dans les EBC, sauf dans les cas

prévus à l'art. R 130-1 du Code de l'Urbanisme, et sauf :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes ;
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe ;
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied ;
- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à trois hectares ;
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants) ;
- pour les coupes de jardinage.

Arrêté Préfectoral n°88-D-494 du 12 Avril 1988

(voir les articles L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

2/ ESPACES BOISES NON CLASSES

Les défrichements restent soumis à autorisation (voir l'art. L 311-1 du Code Forestier).

3/ ELEMENTS IDENTIFIES DE PAYSAGE → Espaces Verts Protégés (EVP)

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant, sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le PLU protège, en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Les surfaces indiquées au document graphique sont indicatives, et seule la valeur effective de la végétation présente sur le terrain au moment de l'instruction des ADS sera prise en compte (voir l'art. L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme).

CARRIERES -----

Une CARRIERE est l'exploitation de substances visées à l'art. 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées.

Sont aussi assimilées à des carrières :

- Les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer un libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes ;
- L'extraction des matériaux lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000m².

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du P.O.S., car incompatibles avec la vocation de la zone, ou autorisées sous conditions (cf. Lois n° 76.663 du 19 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993).

Dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m², elles sont soumises à autorisation. Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans un carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée

d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le Décret du 29 mars 1993).

CAMPING – CARAVANAGE -----

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens de l'article L. 443-1 du code de l'urbanisme...

1 - Le CAMPING doit être pratiqué dans des terrains aménagés qui doivent être classés et obéit aux règles d'urbanisme dès lors que l'exploitant reçoit de façon habituelle plus de vingt campeurs.

Le terrain de camping est destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs (HLL).

Il existe quatre catégories de classement de une à quatre étoiles croissant selon le niveau de confort.

- sont classés terrains de camping "tourisme", les terrains dont plus de la moitié du nombre d'emplacements est destinée à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage ;
- sont classés terrains de camping "loisirs", les terrains dont plus de la moitié du nombre d'emplacements est destinée à une occupation généralement supérieure au mois par une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Si l'aménagement du terrain de camping a été autorisé à des fins d'exploitation strictement saisonnière, il peut également être classé :

- avec la mention "saisonnier", dans ce cas sa période d'exploitation se limite à deux mois par an et répond à des caractéristiques spécifiques ;
- avec la mention "aire naturelle", dans ce cas, sa période d'exploitation peut atteindre six mois par an et répond à des caractéristiques spécifiques.

2 - Un parc résidentiel de loisirs (PRL) est un terrain aménagé au sens des articles R. 111-32 et R. 111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des HLL.

Les PRL peuvent être exploités par cession d'emplacements en pleine propriété ou par location (régime hôtelier). Dans ce dernier cas seulement, ils font l'objet d'un classement.

Sous le régime hôtelier, les emplacements équipés sont loués à la journée, à la semaine ou au mois pour une clientèle qui n'y élit pas domicile. Cette exploitation est soumise à 2 conditions :

- une seule personne physique ou morale doit avoir la propriété ou la jouissance du terrain ;
- une seule personne physique ou morale doit assurer l'exploitation.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du PLU, car incompatibles avec la vocation de la zone (Articles R. 111-38, R. 111-39, R. 111-42, R. 111-43 du Code de l'Urbanisme).

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 » (voir l'art. R. 111-37 du Code de l'Urbanisme).

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- Dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

STATIONNEMENT ISOLE DE CARAVANES

L'installation, en dehors des terrains de camping et parc résidentiels de loisirs, d'une caravane ne constituant pas l'habitat permanent des gens du voyage, pendant plus de trois mois consécutifs ou non, est soumise à Déclaration Préalable. (voir art. R. 421-23 d) du Code de l'Urbanisme).

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du PLU car incompatible avec la vocation de la zone (voir art. R. 111-38, R. 111-39, R. 111-42, R. 111-43 du Code de l'Urbanisme).

ACCUEIL ET HABITAT DES GENS DU VOYAGE

L'accueil et l'habitat des gens du voyage sont régis par la Loi n° 200-614 du 5 juillet 2000.

L'habitat traditionnel des gens du voyage est constitué de résidences mobiles.

L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, pendant plus de trois mois consécutifs, est soumise à Déclaration Préalable (voir art. R. 421-23 j) du Code de l'Urbanisme).

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à Permis d'Aménager ou à Déclaration Préalable. Ces terrains doivent être situés dans des zones constructibles (voir art. L. 444-1 du Code de l'Urbanisme).

CLOTURES -----

Font partie d'une clôture non seulement les constructions « en dur » (murs, murets,...), mais aussi les grilles, grillages, éléments décoratifs,... et les essences végétales. **La hauteur d'une clôture est donc appréciée au regard de l'ensemble de tous les éléments qui la composent.**

Les clôtures doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement (voir Code Civil : art. 647, 671 (plantation), servitude de visibilité en matière de voirie - Code de l'Urbanisme : art. L. et R. 441-1 et suivants).

Conformément à l'art. R. 421- 2, les clôtures, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance.

Conformément à l'art. R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, doivent toutefois être précédée d'une Déclaration Préalable l'édification des clôtures situées :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art. L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créée en application de l'art. L. 642-1 du Code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement,
- dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'art. L. 123-1,

- dans une Commune ou partie de Commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

COMBLES-----

Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

CONSTRUCTION-----

On distingue selon leur **destination** plusieurs types de **CONSTRUCTIONS** à usage de : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou fonction d'entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif.

Selon les zones du PLU, tel ou tel type de construction pourra être interdit si sa destination n'est pas compatible avec la vocation de la zone (voir « Permis de Construire »).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)-----

Sans objet

COTE NGF-----

Côte d'altitude rattachée au Nivellement Général de la France. Il s'agit de l'altitude orthométrique de référence.

DEPENDANCES-----

Sont considérées comme **DEPENDANCES** (voir le Code de la Construction et de l'Habitation) :

- les garages,
- les jardins,
- les locaux collectifs à usage commun,
- les annexes.

DESTINATION-----

La destination d'une construction est intimement liée aux caractéristiques, au volume, à l'aspect extérieur, à la surface d'une construction,... et participe à l'affectation dominante de la zone à laquelle elle appartient. L'art. R. 123-9 dissocie les constructions destinées à :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

La destination ne doit pas être confondue avec l'affectation qui correspond à l'usage fait d'une construction indépendamment de ses caractéristiques initiales.

EMPLACEMENTS RESERVES (ER) -----

Le PLU peut fixer des **EMPLACEMENTS RESERVES** en vue de la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts (voir art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer (voir art. L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Selon l'art. R.123-12 1° c) du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones urbaines et à urbaniser, les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître des emplacements réservés en application du b) de l'art. L.123-2 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, en zones urbaines et dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements ».

Ce type d'ER, comme l'ER « classique », permet d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un programme de logements servant l'objectif de mixité sociale ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

En application du d) de l'art. L. 123-2, les Communes peuvent également délimiter des secteurs où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs, notamment sociaux.

EMPRISE AU SOL -----

L'emprise au sol est la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (*croquis 18*).

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. De même, les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

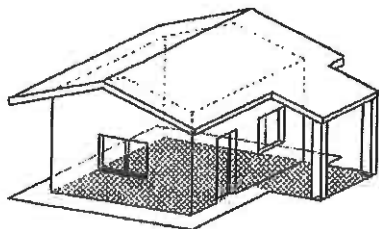
Le pourcentage d'Emprise au Sol fixe ainsi, sous réserve des autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface susceptible d'être édifiée au sol – selon les critères définis ci-dessus – en application de la formule suivante : **superficie du terrain × CES = emprise au sol en m²**.

Par exemple : un terrain de 1 000 m² auquel on applique un CES de 0,3 peut générer, au maximum, 1 000 × 0,3 = 300 m² emprise.

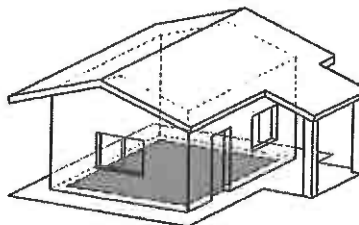
Voir détail des calculs en fin du présent document :

Annexes Réglementaires p. 22-23 de la Circulaire du 3 Fév 2012 relative au respect des modalités de calcul de la SdP des constructions définie par le livre I du Code de l'Urbanisme

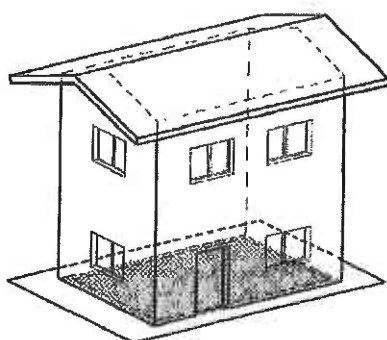
Croquis 18



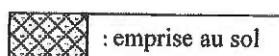
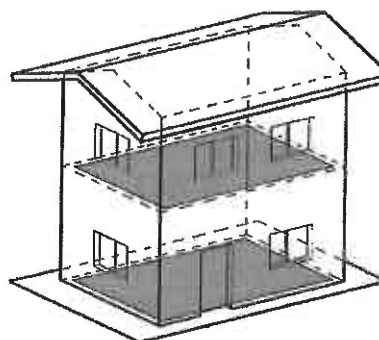
Croquis 18 bis



Croquis 19



Croquis 19 bis

**EMPRISE PUBLIQUE** -----

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

ESPACES LIBRES -----

Sont considérés comme **ESPACES LIBRES**, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre.

Ils peuvent être réservés à un usage collectif et aménagés en espaces verts, aires de jeux et cheminements piétons (y compris les trottoirs).

ESPACES VERTS -----

Espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal : engazonnement, arbustes, arbres. Un espace vert ne peut pas être utilisé pour le stationnement.

Espaces Verts Protégés (trame ou alignement ronds verts clairs au Document Graphique) → voir SUPRA « BOIS ET FORETS »

EXHAUSSEMENT DE SOL -----

Remblaiement de terrain qui, s'il n'est pas lié à un permis de construire, doit faire l'objet d'une autorisation lorsque que superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (art. R. 442-2 du Code de l'Urbanisme). Contraire de remblaiement = affouillement, mais les règles sont identiques.

EXTENSION -----

L'EXTENSION est un agrandissement de volume d'un bâtiment. Elle doit être appréciée selon la nature et l'importance des travaux à effectuer. On considère qu'au-delà d'une augmentation correspondant à 50 % de la SDP, il ne s'agit plus d'une extension mais d'une nouvelle construction. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

L'EXTENSION MESUREE correspond à l'agrandissement d'un bâtiment : 30 % maximum de la Surface de Plancher (SdP) réglementaire initiale du bâtiment existant au jour d'approbation du PLU.

Elle ne saurait avoir pour effet d'autoriser, sur un terrain déjà construit, une construction supplémentaire distincte de celles qui ont pu être précédemment édifiées (Tribunal administratif de Versailles - 21 mars 1986 - Epoux Lagarde). L'extension mesurée doit être appréciée en fonction :

- de la **dimension de la construction existante** : ajouter 30 m² à un bâtiment de 1 000 m² n'est pas la même chose qu'ajouter 30 m² à un bâtiment de 30 m² ;
- du **site** : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue et surtout les modalités de l'extension.

« L'extension » ne s'applique qu'aux bâtiments existants (cf. infra « BATIMENT »). Une ruine n'est donc pas susceptible de faire l'objet de travaux d'agrandissement ou de transformation visant à améliorer le confort (Tribunal administratif de Strasbourg - 17 septembre 1987 - M. Sangermano c/ ville de Rixheim).

EAUX PLUVIALES -----

Eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

EAUX USEES -----

C'est l'ensemble des eaux usées : eaux ménagères et eaux provenant d'une activité.

FAITAGE -----

Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture.

GITE RURAL -----

En urbanisme, les GITES RURAUX, qu'ils soient attachés à l'activité agricole ou non, sont définis comme des bâtiments étroitement liés aux constructions actuelles dont ils doivent constituer soit une extension (mesurée), soit un changement de destination.

HABITATION -----

Les constructions à usage d'HABITATION sont dites...

- **individuelles** : lorsque le bâtiment ne comprend pas plus de deux logements,
- **collectives** : si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Le **GROUPE D'HABITATIONS** est une opération réalisée par une seule personne physique ou morale et comportant la construction de plus de deux logements, soit en plusieurs habitations individuelles, groupées ou non ; soit en une ou plusieurs habitations collectives ; soit en plusieurs habitations individuelles et collectives, accompagnée ou non d'une division foncière.

Deux maisons accolées constituent une maison individuelle et non un immeuble collectif (CE 20/11/2002 M. Blanchard).

Trois maisons agencées autour d'une cour Commune peuvent constituer une maison d'habitation individuelle, alors même qu'elles comportent plusieurs logements distincts (CE 22/07/1992 Comité de sauvegarde de Maurepas - Village).

HABITATION LEGERES DE LOISIRS (HLL) -----

« Sont dénommées HLL des constructions, démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir » (art R. 111-31 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- dans les terrains de camping classés au sens du Code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du tourisme ;
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du Tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION -----

La hauteur maximale des constructions est donnée par la hauteur générale autorisée dans chaque zone et chaque secteur. Elle peut être fixée :

- **en nombre de niveaux** : Dans ce cas la hauteur moyenne sous plafond de l'ensemble des niveaux d'une même construction, pris comme référence, de manière fictive ou réelle, est fixée à 3 m ;
- **en mètres** : soit pris au niveau d'égout de toitures, soit à l'acrotère de terrasse, soit hors tout, suivant les références mentionnées à l'art. 10 de chaque zone du présent règlement.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Sur les coteaux, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

IMPLANTATION -----

C'est le positionnement sur le terrain des bâtiments projetés par rapport aux limites séparatives et à la voie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) -----

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des ICPE. Celle-ci distingue, suivant la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation, les ICPE :

- **soumises à autorisation** : la demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact, la procédure prévoyant en outre une enquête publique ;
- **soumises à déclaration**.

Elles peuvent être interdites dans certaines zones du PLU, car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous conditions (voir l'art. L.112-16 du Code de la Construction et la Loi n°76.663 du 19 juillet 1976).

NUISANCES DUES AUX ACTIVITES

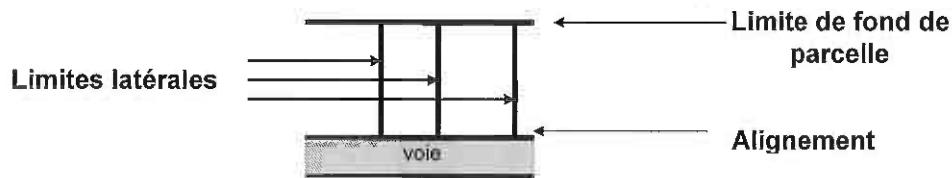
Les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur ou qui se poursuivent dans les mêmes conditions, n'entraînent par réparation pour les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités.

LIMITES SEPARATIVES -----

Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

Elles peuvent être différenciées en 3 CATEGORIES :

- les **limites avec le domaine public (alignement)** : celles-ci sont les limites avec les voies et emprises publiques ;
- les **limites latérales** : celles-ci aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée ;
- les **limites de fond de parcelles** : celles-ci sont situées à l'opposé de la voie.



LOGEMENT -----

Un LOGEMENT est constitué de l'habitation et de ses dépendances. Sont considérés comme **dépendances** de logement :

- les garages,
- les jardins,
- les locaux collectifs à usage commun,
- les annexes.

(voir le Code de la Construction et de l'Habitation)

LOTISSEMENT -----

Selon les termes de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ».

En application de cette définition, un lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

- **Critère spatial** : division d'une ou plusieurs unités foncières (CE 30 novembre 2007 « Ville de Strasbourg ») : Dès lors qu'il n'y a pas de division du sol, il n'y a pas de division foncière. Par conséquent, les divisions en volume échappent à la réglementation lotissement). L'unité foncière se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat) ». Il est également possible de déposer une demande de lotissement sur des unités foncières appartenant à des propriétaires différents dès lors qu'elles sont contiguës. Par contre, contrairement à une ZAC un lotissement ne peut être multi-sites.
- **Critère juridique** : division en propriété (partage successoral) ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire,...). La division en propriété correspond à un transfert de propriété du sol avec tous les attributs du droit de propriété et notamment le droit de construire. Dans le cadre d'une division en jouissance, il doit y avoir pour que celle-ci constitue un lotissement l'attribution d'un droit de construire. Sans transfert d'un droit à construire la division ne constitue pas un lotissement (CE 7 mars 2008 n°296287 « Commune de Mareil le Guyon »).

- Critère intentionnel : division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, quelle que soit la nature du bâtiment (habitations, bâtiments agricoles,...). Ainsi, quand une division foncière n'est pas réalisée dans cet objectif, elle n'est pas soumise à la réglementation régissant les lotissements.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un Permis d'Aménager doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable.

Le dossier joint à la demande d'autorisation de lotir doit comprendre un projet architectural, paysager et environnemental qui tient lieu de projet d'aménagement.

MARGE DE RECULEMENT -----

La MARGE DE RECULEMENT est le retrait imposé à une construction à édifier par rapport à la voie ou à la limite de propriété résultant : soit d'une indication portée au Document Graphique, soit d'une prescription du Règlement.

MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -----

Les principaux MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL sont :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées aux commerces,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les clôtures.

AUTRES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public (parcs publics, foires, installations foraines, terrain de plein air, stand de tir, piste cyclistes, kartings, golfs...)
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules d'au moins dix unités (parc de stationnement publics ou privés, dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, aires d'exposition ou de ventes de caravanes,...),
- les affouillements et exhaussements des sols (d'une superficie supérieure à 100 m et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 m),
- les garages collectifs de caravanes (stationnement non destiné à l'habitation),

- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL POUVANT ETRE SOUMIS A DEROGATION EN RAISON DE CONSIDERATIONS TECHNIQUES

Ces modes d'occupations et d'utilisations sont visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'art. R.421-2, a), b) de l'art. R.421-3, c),d), e), g de l'art. R.421-9 et à l'art. R.421-4 du Code de l'Urbanisme. Ce sont :

- les constructions qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 2 m²,
- les éoliennes,
- les châssis et serres,
- les murs qui ne sont pas des clôtures,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement,
- tout ouvrage d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale (ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires,
- les canalisations, lignes et câbles souterrains,
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique.

OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -----

Les **OUVRAGES PUBLICS** sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, station d'épuration, transformateurs,...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).

Une **INSTALLATION D'INTERET GENERAL** doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logements ou de lotissement, fussent-elles communales. Par contre, ils permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements techniques sociaux, culturels dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminée par des motifs d'intérêt public.

PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER, DE DEMOLIR ET DECLARATION PREALABLE --

Les autorisations d'urbanisme ont pour objet d'encadrer et de contrôler l'urbanisation du territoire.

Le cadre général

Les décisions d'occuper ou d'utiliser le sol sont des actes administratifs pris par l'autorité publique compétente (Etat ou Commune) et sous la forme juridique d'un arrêté. Ces décisions peuvent être tacites. Ces actes ont pour effet l'autorisation ou le refus des travaux ou aménagements emportant occupation ou utilisation des sols après vérification de la conformité du projet à la réglementation d'urbanisme. Selon leur nature, leur importance et leur localisation, les travaux et aménagements sont soumis à permis, à déclaration préalable ou à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme. L'autorisation d'urbanisme a un caractère réel, c'est à dire qu'elle n'est pas délivrée « intuitu personae », elle est attachée au terrain. L'autorisation est délivrée en considération du projet et non au regard du demandeur. Elle est donc cessible sauf exceptions, et l'administration peut être saisie d'une demande de transfert. L'autorisation d'urbanisme ne sanctionne pas les obligations et les servitudes de droit privé (vue, passage, mitoyenneté...). L'autorisation est donc toujours délivrée sous réserve du « droit des tiers ». Le permis a un rôle intégrateur. Il vaut autorisation au titre de plusieurs législations (environnement, patrimoine,...).

Les règles contrôlées par les autorisations d'urbanisme

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme est un droit pour le demandeur, dès lors que le projet :

- respecte les dispositions légales ou réglementaires applicables en matière d'urbanisme :
 - *les règles d'urbanisme nationales* : règlement national d'urbanisme (RNU), constructibilité limitée, loi littoral et loi montagne, les dispositions sur les entrées de villes (L.111-1-4 du code de l'urbanisme) ;
 - *les règles d'urbanisme locales* : plan local d'urbanisme (PLU), plan d'occupation des sols (POS), les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
 - *les règles relatives à la sécurité, la salubrité, l'alignement, la protection des monuments historiques et des sites.*
- respecte les servitudes d'urbanisme ou les autres servitudes administratives affectant la constructibilité d'un terrain déterminé, comme par exemple les plans de prévention des risques (PPR).

En application de l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, le permis peut être accordé si les travaux projetés sont :

- conformes aux dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ;
- et s'ils sont compatibles avec une déclaration d'utilité publique.

L'autorisation d'urbanisme ne sanctionne qu'exceptionnellement les règles de construction que l'on trouve dans le code de la construction et de l'habitation ou dans les règlements sanitaires locaux. Ces règles fixent des normes de confort et de sécurité relatives à l'aménagement intérieur et s'imposent aux constructeurs. Elles ne sont pas contrôlées lors de la délivrance de l'autorisation, le constructeur s'engageant seulement à les respecter. Deux exceptions pour lesquelles l'autorisation au titre du code de l'urbanisme vaut autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation : les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.

Les dispositions réglementaires en la matière étant régulièrement modifiées, il convient de se rapprocher du Service Urbanisme de la Mairie, afin de connaître le type d'autorisation à déposer en fonction de la nature du projet. Pour information, consulter le tableau situé en Annexes au Chapitre 2.

PIGNON -----

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS -----

Sont regardés comme des **RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS** les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la Route interdit de faire circuler (voir art. R. 111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme).

RESIDENCES-SERVICES ET TOURISME -----

Les **RESIDENCES SERVICES ET TOURISME** sont des établissements d'hébergement considérés comme des équipements hôteliers.

La **RESIDENCE TOURISME** est un établissement d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs.

La **RESIDENCE SERVICE** est affectée à une fonction particulière : sportive, scolaire, universitaire... C'est un établissement commercial ou non d'hébergement faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location occasionnelle ou non, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois aux personnes occupant une activité liée au site et qui n'y élit pas domicile.

Les **RESIDENCES SERVICES POUR PERSONNES AGEES** désignent les institutions sociales et médico-sociales, telles qu'elles sont définies par la Loi n° 75-535 du 30 Juin 1975, qui à titre principal et d'une manière permanente hébergent des personnes âgées.

RUINE -----

Un bâtiment est devenu une **RUINE** lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la reconstruction que de la réfection.

« Ces bâtiments ... étaient en grande partie en ruine; qu'en particulier, l'ancienne maison d'habitation avait perdu sa charpente, l'un de ses pignon et l'une de ses façades et que, dans ces conditions ... les travaux envisagés ne pouvaient être regardés comme travaux d'aménagement ou de remise en état d'une construction existante, mais équivalaient à la reconstruction de l'immeuble ... » (Conseil d'Etat - 23/09/88 - Mme Gastineau - requête n°80 457).

- Une ruine n'est plus considérée comme une construction au sens du Code de l'urbanisme (CE 25 Mars 1994 Delmon).
- Est une ruine : une construction avec murs porteurs mais sans charpente et sans couverture (CAA Lyon 25 Juin 1998 Hinzl).
- Est une construction existante : une construction sans portes et fenêtres, mais avec murs porteurs et toiture (CE 28 Janvier 1998 Préfet du Var contre Ferran).

Depuis la Loi SRU du 13 Décembre 2000, il est possible de reconstruire une ruine à l'identique si :

- l'immeuble est régulièrement édifié ;
- le document d'urbanisme local n'exclue pas cette hypothèse ;
- la destruction résulte d'un sinistre (incendie, explosion, attentat, avalanche, inondation, glissement de terrain,...) ;

(CE 5 Mars 2003 Nicolas et autres).

Depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, il est même possible de restaurer un bâtiment en ruine du fait de sa simple vétusté naturelle, à partir du moment où :

- il reste l'essentiel des murs porteurs ;
- son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- ses principales caractéristiques sont respectées ;
- des conditions minimales de desserte des réseaux sont réunies.

SERVICE PUBLIC -----

Les autorités publiques peuvent adopter deux attitudes dans la notion de **SERVICE PUBLIC** :

1/ Le **SERVICE PUBLIC** qui exerce une fonction de **réglementation** : on ordonne, on oriente les activités des particuliers.

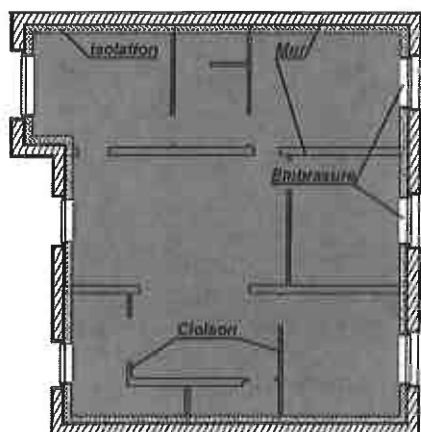
2/ Le **SERVICE PUBLIC** qui exerce une fonction de **prestation en biens ou en services** : les autorités publiques prennent en charge une activité déterminée soit en s'attribuant un monopole (ex : EDF), soit en tolérant l'exercice d'activités privées identiques (ex : Service des Eaux).

L'administré se trouve en situation d'usager ou de bénéficiaire qui lui confère un véritable droit au service (Encyclopédia Universalis).

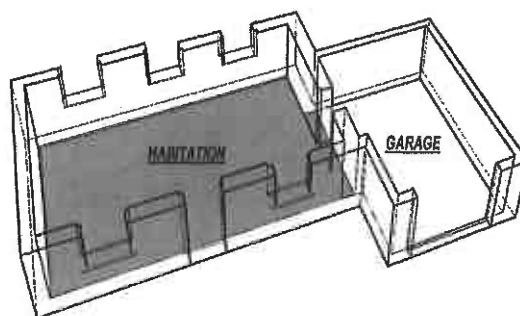
SURFACE DE PLANCHER (SDP) -----

La **Surface de Plancher** (SdP), définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, « s'entend de la **somme des surfaces de plancher closes et couvertes**, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (Croquis 1). Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement (Croquis 2), des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

Croquis 1



Croquis 2



Voir détail des calculs en fin du présent document :

Annexes Règlementaires p. 6-18 de la Circulaire du 3 Fév 2012 relative au respect des modalités de calcul de la SdP des constructions définie par le livre I du Code de l'Urbanisme

TERRAIN FAMILIAL -----

Lieu où séjourne plus ou moins régulièrement une seule famille dont la composition peut-être variable dans l'année.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE (UF) -----

On appelle **TERRAIN** ou **UF** l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent à un même propriétaire. Un terrain ou une UF (appelée aussi îlot de propriété) sont donc limités par des emprises publiques ou des limites parcellaires la séparant d'UF appartenant à d'autres propriétaires. Les demandes d'autorisation d'occupation du sol doivent mentionner l'UF intéressée, et non la parcelle cadastrale.

DIVISION FONCIERE

On appelle division foncière tout détachement de terrain d'une UF.

Les divisions foncières peuvent être subordonnées dans certaines zones délimitées par le Conseil Municipal à une Déclaration Préalable. Le cas échéant, cette division foncière peut être interdite (voir art. R. 111-26 du Code de l'Urbanisme).

TERRAIN NATUREL -----

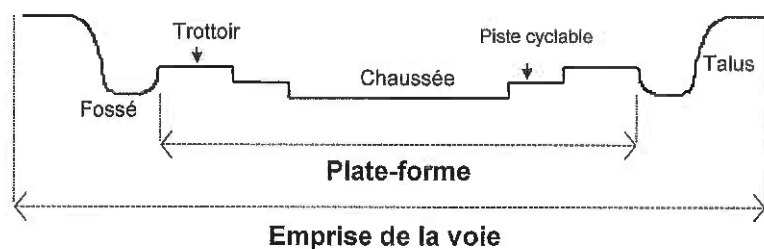
Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

VOIE

Les VOIES ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voie piétonne, cyclable, route, chemin).

La largeur d'une voie est définie par sa **plate-forme** : celle-ci comprend la ou les chaussées (avec ou sans terre-plein central) et les accotements ou les trottoirs. A défaut de toute indication contraire dans le règlement d'un POS ou d'un PLU, la largeur d'une voie doit s'entendre de sa largeur d'un alignement à l'autre, c'est à dire chaussée et trottoirs compris (CE 19 Juin 2002 Commune de Beausoleil).

L'**emprise** d'une voie est généralement égale à la plate-forme, lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et talus (s'il y a lieu), lorsqu'il y a des accotements.

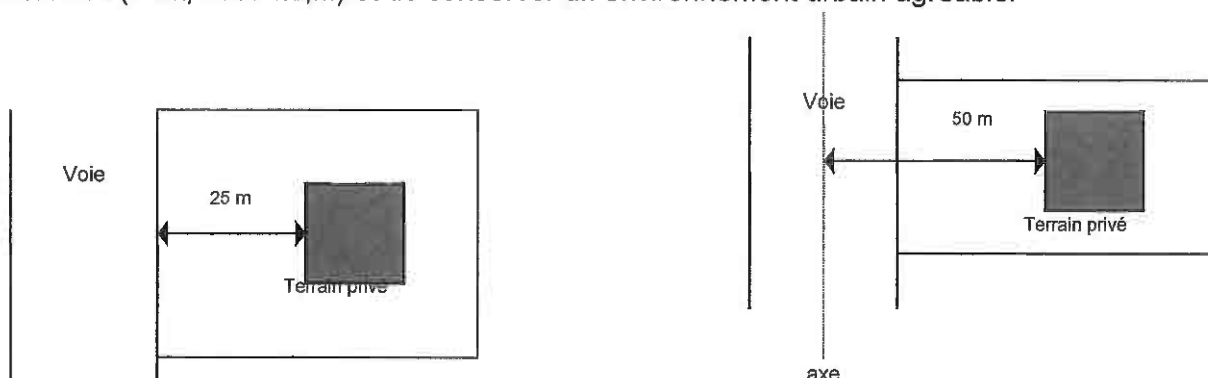


Art. L. 112-1 du Code la Voirie Routière

L'**alignement** est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. L'alignement est un élément de référence pour l'implantation des constructions, mais aussi des clôtures et des accès. L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir le Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques – Direction de l'Aménagement, de l'Equipement et de l'Environnement (DAEE) pour les voies nationales et départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales.

Le **plan d'alignement** entraîne une modification des limites de voies avec effet attributif de propriété sur les immeubles non bâtis. Si le PLU précise le tracé des voies et, le cas échéant, les emplacements réservés correspondants, ceux-ci n'ont en revanche pas d'effet attributif de propriété. Ils affectent juste la constructibilité et ouvrent un droit de délaissement au profit du propriétaire.

La **marge de reculement** est un recul imposé pour les constructions par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou futures (emplacement réservés). Elle a pour but de protéger les riverains contre les nuisances (bruit, sécurité,...) et de conserver un environnement urbain agréable.



Exemple : 25 m de l'alignement

Exemple : 50m de l'axe de la voie

