

Titre 7 – Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

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.

AMENAGEMENT

Tous travaux sur une construction (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Par exemple: Les travaux modifiant les structures porteuses, les travaux intérieurs, ...

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

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 également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (Cf. R.123-9 du CU)

A contrario, ne constitue pas un changement de destination, la transformation d'un garage en chambre; De même, une annexe à une construction a la même destination que le bâtiment principal auquel elle se rapporte.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace en limite de propriété, subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de S.D.P, 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.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume du bâtiment.

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXISTANT

Existant à la date du dépôt de la demande administrative (DP, PC, ...)

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur une superficie pondérée au moins égale à la moitié d'une surface minimum d'installation (SMI).

Dans le cas d'un regroupement d'exploitations (GAEC), la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation* 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.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement par volume bâti.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements par volume bâti, desservis par un accès commun.

HABITATION DE TYPE GROUPE

Construction comportant au moins deux logements par volume bâti, desservis par un accès individuel.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement en tout point, entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), 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 du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

IMPASSE

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

INDUSTRIEL

Dont l'activité a pour objet est la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.)

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

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.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

La surface de plancher, le nombre de lots et de logements créés se jugent à l'issue de l'opération, compris l'existant.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

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 relèvement des eaux, etc..., ainsi que des ouvrages privés de même nature (cimetière, cimetière à animaux, ...).

PERMIS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARC 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.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobiles ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SERRE DE PRODUCTION

Abris clos et translucide à vocation agricole, destiné à protéger les végétaux du froid.

SERRE LEGERE ou « TUNNEL »

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agronomique sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton. Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin, ..) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés en béton ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE ACTIVE

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses...) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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

La surface minimum d'installation 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 sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

VOIRIE

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement.

En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Z.A.C.

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.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.