
GLOSSAIRE

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. Sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains...

Carrières : une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 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 le 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 superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m² **ou** lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

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 une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute installation soumise à autorisation 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 mentionnés au 2ème alinéa ci-dessus, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme - car incompatibles avec la vocation de la zone – ou autorisées sous conditions.

(voir les lois n° 76.663 du 19 juillet 1976, n° 93. 3 du 4 janvier 1993 et n° 99.574 du 9 juillet 1999)

Camping – caravanage

Caravane : « Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction ».

(voir l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme)

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : « Le garage collectif de caravanes » (article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme), et l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du PREFET après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

(voir en particulier les articles R. 442-2, R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993, modifié par l'arrêté du 12 avril 2000)

Aire naturelle de camping : elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha,
- une capacité maximum de 25 emplacements,
- une période d'exploitation limitée à six mois.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993, modifié par l'arrêté du 12 avril 2000)

Stationnement isolé de caravanes : « Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

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.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Clôtures : elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve d'autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et 332-16.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Il peut également être instauré dans les zones N si un périmètre permettant les transferts des possibilités de construction a été établi.

(voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production,
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Equipement public : Construction et installation utile aux collectivités permettant le fonctionnement des services publics.

Espaces boisés classés – bois et forêts :

Espaces boisés classés : « 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... ». 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 espaces boisés classés.

(voir le Code Forestier pour les autres cas)

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés 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 reconstruction 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 3 hectares,
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants),
- pour les coupes de jardinages.

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

Bois non classés : les défrichements restent soumis à autorisation.

(voir l'article L. 311-1 du Code Forestier)

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer. Une nouvelle activité ne peut être créée.

Faîtage : Arrête longitudinale formée au sommet d'une toiture par la rencontre de deux versants. Ce terme désigne également les pièces qui s'y rapportent. Par exemple : lien de faîtage, gousset de faîtage, poutre de faîtage, contreventement de faîtage (dit aussi contreventement de rampant).

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée du sol naturel au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Installations et travaux divers : outre le garage collectif des caravanes, les installations et travaux divers qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R. 443-4 et R. 443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits ou autorisés sous condition.

(voir articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)

D'autre part, la loi du 8 janvier 1993 a institué une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme.

(voir article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme.

Voies : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.