DEFINITIONS

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur et leur type (individuel ou collectif).

Certaines zones, tout en interdisant les constructions à usage d'habitation, admettent ce type de construction si elles sont liées à une fonction spécifique (fonctionnement d'équipements collectifs, publics ou privés ou de locaux d'activités, gardiennage...).

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Elles regroupent l'ensemble des annexes nécessaires à l'usage d'une habitation. Une liste, non exhaustive, permet d'en identifier un certain nombre :

Garage	lieu couvert, éventuellement clos, destiné à abriter et stationner une ou plusieurs automobiles.
Buanderie	construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 8 m², réservée à la lessive et aux fonctions de blanchisserie.
Abris de jardin	construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 6,5 m², destinée à l'entreposage de matériel nécessaire à l'usage et l'entretien d'un jardin.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

Est considérée comme extension, une partie construite, directement attenante à la construction principale, dont la SHON ne dépasse en aucun cas la SHON de la construction principale. L'extension limitée ne dépasse pas 20 % de la SHON de la construction principale existante.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES

L'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme définit les constructions à usage de bureaux et de services comme étant :

- tous les locaux et leurs annexes (...), où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique ou de gestion ;
- (...) les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Ainsi, les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

Les activités de services sont des activités qui s'exercent obligatoirement dans des bureaux.

CONSTRUCTIONS À USAGE HÔTELIER

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente qu'il est possible de distinguer du logement, quelle que soit la forme de l'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalows...).

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer, à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif, à vocation administrative, scolaire, culturelle, sportive ou sociale, sanitaire).

La catégorie "équipement culturel" englobe l'ensemble des constructions, de statut public ou privé, destinées à accueillir du public et à assurer des fonctions d'ordre culturel. Parmi ces constructions, il est possible de distinguer :

- la salle de conférence ;
- le cinéma ;
- le théâtre ;
- la discothèque ;
- le cabaret ;
- etc...

Ces constructions ne peuvent être autorisées en milieu urbain qu'à la condition qu'elles respectent le caractère de ce secteur en ne créant pas de nuisances particulières (bruit, tremblements...) ou en mettant en œuvre toute disposition visant à réduire sensiblement la ou les nuisance(s) créée(s).

Un équipement collectif peut être de statut privé ou être soumis à une gestion privée.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ARTISANAT

Constructions à usage de commerce regroupant les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

Par ailleurs, l'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL, DE TYPE INDUSTRIE LOURDE

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de capital et de travail. L'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme définit les établissements industriels comme étant «l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables».

On considère qu'une entreprise est une industrie lorsqu'elle emploie plus de 50 salariés.

Par ailleurs, l'activité industrielle est considérée comme incompatible avec le milieu urbain pour des raisons de nuisances ou dangers éventuels (bruit, circulation automobile et de poids lourds, tremblements, fumées, odeurs…).

CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL, DE TYPE INDUSTRIE LEGERE

La petite industrie correspond à l'ensemble des activités de fabrication de biens et de commercialisation de ces mêmes biens, à partir de matières brutes, à l'aide de capital et de travail.

On considère qu'une entreprise qui emploie de 11 à 50 salariés est une «petite industrie».

Par ailleurs, à l'opposé des activités industrielles de taille «classique», la petite industrie correspond à des activités généralement compatibles avec le milieu urbain, c'est-à-dire non nuisantes ou dangereuses (pas de contrainte de bruit, circulation automobile et de poids lourds, tremblements, fumées, odeurs…) ou capables de mettre en œuvre toute disposition visant à réduire sensiblement la ou les nuisance(s) créée(s)..

DEFINITIONS

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ENTREPÔT

Ces constructions ont pour vocation d'accueillir des activités de dépôt, de manutention et/ou de conditionnement de marchandises diverses.

Les entrepôts n'accueillent, en aucun cas, des activités de production ou de vente au public.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE STATIONNEMENT

Ces constructions correspondent aux parcs collectifs de stationnement de véhicules qui ne constituent pas de la Surface de plancher Hors Œuvre Nette (SHON). En effet, les aires de stationnement nécessaires à la construction et imposées à l'article 12 du règlement doivent être distinguées des parcs de stationnement, publics ou privés, indépendants d'une construction.

Ces constructions peuvent être édifiées soit en silo (stockage en hauteur conduisant à la construction d'un édifice de surface), soit en souterrain (stockage en profondeur conduisant à la construction d'un édifice en sous-sol).

DEFINITIONS

Les définitions ci-dessous explicitent certains termes utilisés dans le règlement de zones.

ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est, soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement de la voie sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

ANNEXE, BATIMENT-ANNEXE

Tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci.

BAIE PRINCIPALE

Est considérée comme baie principale, toute ouverture dans un mur d'une construction éclairant une des pièces principales (voir définition ci-après). Toutefois, une baie d'une hauteur d'allège supérieure à 1,80 mètres ne sera pas considérée comme baie principale, quelle que soit la pièce sur laquelle elle s'ouvre.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie du terrain.

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le C.O.S. = 0,30, il pourra être construit 1000 x 0,30 = 300 m² de plancher.

DEFINITIONS

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et la surface Hors Oeuvre Nette (SHON) sont définis par les articles R 123-22 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R 123-22 du Code de l'Urbanisme (décret n° 87-885, 30 octobre 1987)

1. Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone, ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2. Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111-5, est déduite des possibilités de construction.

   Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (11,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à toute ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3. Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2.

4. Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R 123-21 (2° ,e).

5. Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123-1 et L 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme (décret n° 88-1151, 26 décembre 1988).

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre 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 oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces de serres, de production.

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre 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 oeuvre 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 en rez-de-chaussée.

COMBLE

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

DEFINITIONS

COUR COMMUNE

Les propriétaires de terrains contigüs ont la faculté de ménager entre leurs immeubles des cours communes en vue notamment de préserver les vues directes.

De telles conventions, qui instituent une servitude de non aedificandi, doivent faire l'objet d'actes authentiques.

A défaut d'accord amiable, l'application des articles R 451-1 à 7 du Code de l'Urbanisme pourra être requise à la diligence du propriétaire intéressé par la création de la servitude.

DEBLAI

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par retrait de terre.

DEPOT

Il faut comprendre par dépôt, un ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans une parcelle, en particulier dans une cour ou un jardin.

ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant du plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros oeuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol. Elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés prévus au règlement et reportés sur les documents graphiques, selon la légende, sont principalement destinés à préserver les boisements existants.

Cependant, le classement en espace boisé peut concerner un terrain peu ou non boisé.

Le fondement et les conséquences juridiques de l'inscription en espace boisé classé d'un classé, ou partie de terrain, sont définis par l'article L 130-1 (reproduit ci-après) et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que par les articles R 130-1 à R 130-24 pris pour application.

Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983)

Les plans d'occupation des sols 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, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi n° 623-810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupes et d'abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421-2-1 à L 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze (15) jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables.

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ILOT

Partie du territoire bâtie ou non bâtie délimitée par des voies publiques ou privées.

INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par la loi du 19 juillet 1976, modifiée par les lois du 31 décembre 1976 et 30 décembre 1977.

Sont soumis aux dispositions de ladite loi, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, 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.

Ces installations sont définies dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

L'ensemble des textes (textes, nomenclatures, arrêtés, circulaires et instructions) fait l'objet d'une publication spécifique du Journal officiel.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers sont des occupation ou utilisations du sol spécifiques soumis à autorisation. Ils sont définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (Décret n° 84-226 du 29 mars 1984)

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R 442-1, ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) les parcs d'attractions 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 de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7, ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1,

c) les affouillements et exhaussement 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.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Limite autre que l'alignement de la voie séparant une propriété de la propriété voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent avec l'alignement de la voie et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

DEFINITIONS

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement au sens de l'article R 315.1 du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

MORPHOLOGIE URBAINE

Structure du réseau de voirie et structure parcellaire (forme et taille des parcelles dans un îlot).

NIVEAU

Hauteur entre plancher haut et plancher bas, nécessaire et suffisante pour rendre l'espace habitable.

NON AEDIFICANDI

C'est un espace où il est interdit de construire.

Exemples : Zone non aedificandi en bordure des autoroutes
Espace non aedificandi à la suite d'une convention de cours communes.

PIECES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Les pièces principales sont celles qui sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail.

Les pièces secondaires ou de service, sont les pièces telles que :

- salles d'eau, salles de bain, buanderies, lingeries, séchoirs,
- débarras, roberies,
- hall d'entrée, dégagements, WC,

ainsi que les cuisines, si leurs dimensions et leur situation dans l'organisation du logement ne les assimilent pas à une pièce principale.

REMBLAI

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par apport de terre ou tout autre matériau en tenant lieu.

DEFINITIONS

SAILLIE

Avance d'un élément de la construction hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne. Les gouttières n'entrent pas dans cette définition.

SOUS-SOL SEMI-ENTERRE

Espace situé sous le plancher du rez-de-chaussée et rendant obligatoire une surélévation de celui-ci pour son éclairement, et une rampe d'accès (déblai) extérieure en forte pente. Cet espace est un compromis entre une cave enterrée dont seuls les soupiraux dépassent le niveau du sol naturel et un cellier de plain-pied.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

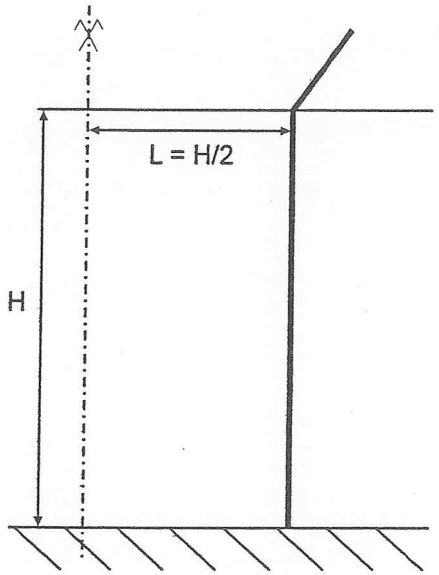
DEFINITIONS

VUE DROITE OU OBLIQUE

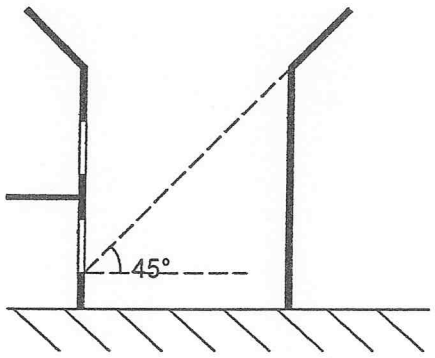
Distance entre le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait (ou depuis la ligne extérieure de la saillie du balcon) jusqu'à la ligne de séparation avec la propriété voisine (voir ci-après Annexe IV, extrait du Code Civil).

Annexe

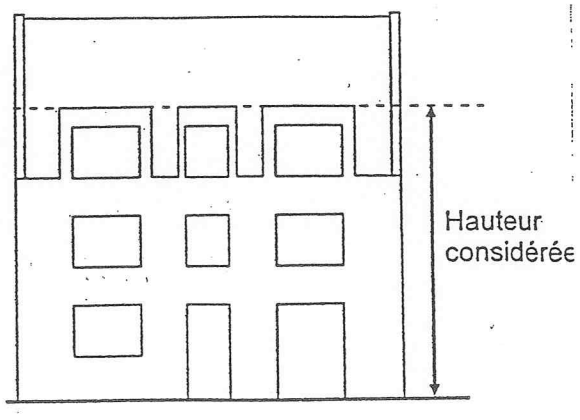
Croquis 1



Croquis 2

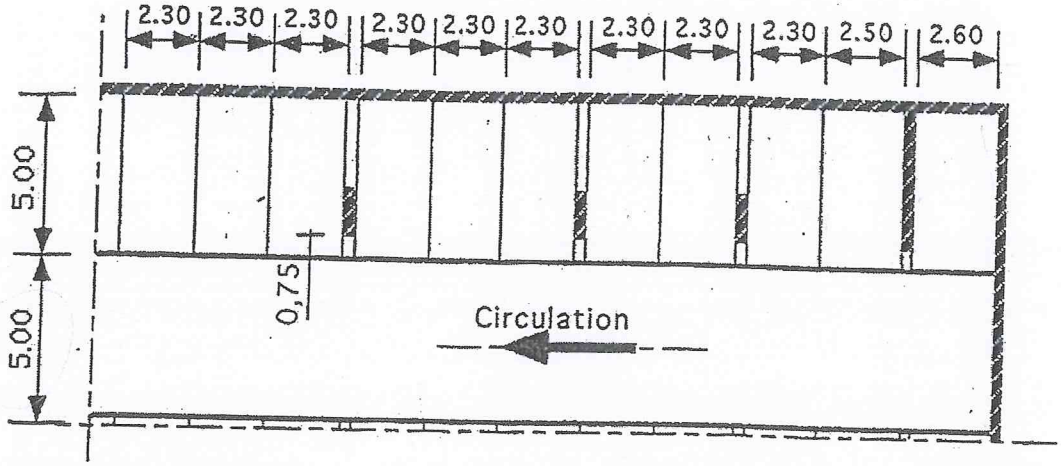


Croquis 3

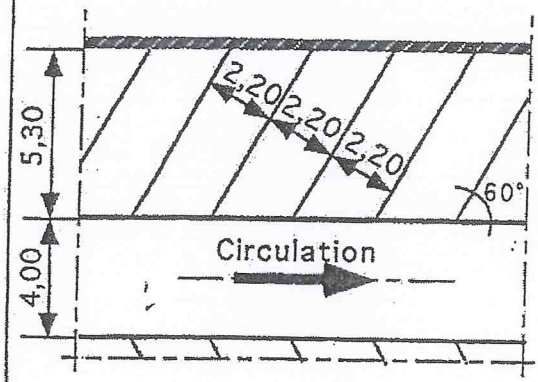


DEFINITIONS

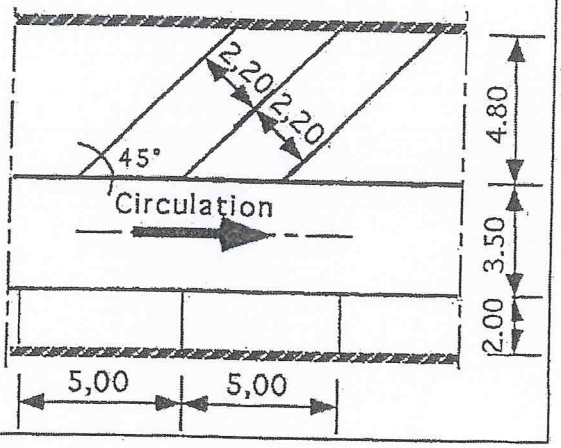
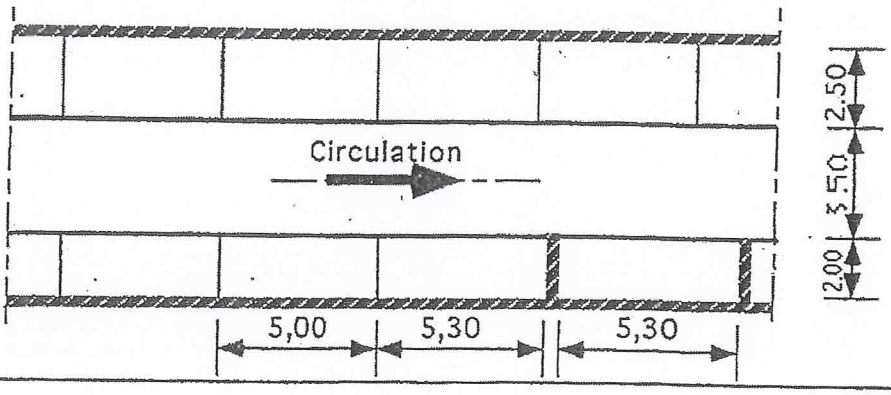
STATIONNEMENT A 90



STATIONNEMENT A 60°



STATIONNEMENT COMBINE LONGITUDINAL A DROITE ET EN EPI A 60°



STATIONNEMENT LONGITUDINAL