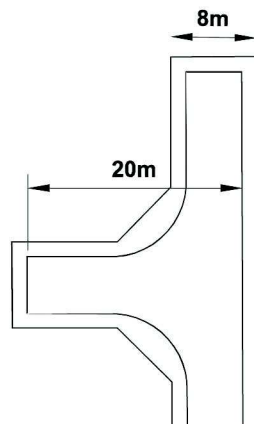
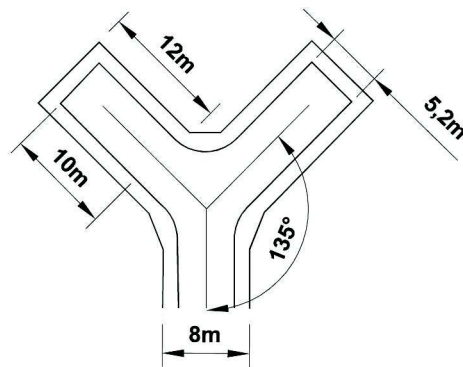
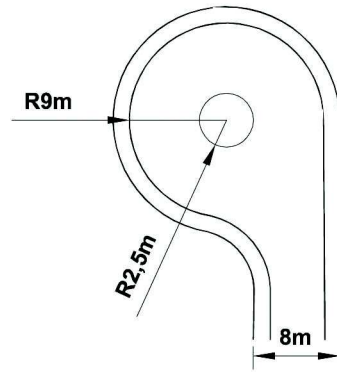


ANNEXES

Annexe 1 : Rappel concernant l'énumération des occupations et utilisations des sols

1. Les clôtures (article L.441.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
2. Les démolitions (article L.430.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
3. Les coupes et abattages d'arbres (article L.130.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
4. Les défrichements (article L.311.3. du Code Forestier)
5. Les constructions (article L.421.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
6. Les lotissements (article L.315.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
7. Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976)
8. Les campings et le stationnement des caravanes (article R.443.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
9. Les installations et travaux divers (article R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
10. Les carrières (article 109 du Code Minier)
11. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs (article R.444.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)

Annexe 2 : Caractéristiques dimensionnelles minimales
des dispositifs d'aires de retournement



Annexe 3

A - Réglementation concernant le stationnement des caravanes

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 être déplacé par simple traction (article R.443.2. du Code de l'Urbanisme).

1. Le stationnement, moins de 3 mois, d'une à six caravanes au plus par terrain, est libre à l'exception :

- des rivages de la mer,
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, espaces boisés classés, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, rayon de 200 m des points d'eau captés (article R.443.9. du Code de l'Urbanisme),
- des espaces boisés classés (article R.443.9.1. du Code de l'Urbanisme),
- des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (article R.443.3. du Code de l'Urbanisme).

A noter que le stationnement des caravanes peut toujours être interdit ou limité par le pouvoir général de police dévolu aux autorités locales sur le fondement de l'article L.131.2. du Code des Communes disposant que "la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques".

2. Le stationnement plus de 3 mois par an consécutifs ou non d'une à six caravanes au plus par terrain est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par le Maire (article R.443.4. du Code de l'Urbanisme).

3. Au-delà de six caravanes par terrain et quelqu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage (article R.443.7. et suivants du Code de l'Urbanisme).

B - Réglementation concernant l'implantation des habitations légères de loisirs

L'habitation légère de loisirs est une construction à usage non professionnel, sans fondation, démontable ou transportable, répondant aux conditions fixées par l'article R.111.16. du Code de la Construction et de l'Habitation.

Soumise à permis de construire, elle ne peut être implantée que dans un cadre collectif (article R.444.3. du Code de l'Urbanisme) :

1. à condition que leur nombre reste inférieur à 35, elles peuvent être implantées sans préjudice des règles applicables aux constructions soumises à permis de construire dans les terrains de camping aménagés, les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes,
2. dans les terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs si leur nombre est supérieur ou égal à 35,
3. dans les villages de vacances classés en hébergement léger, conformément à la réglementation applicable à ce mode d'hébergement, quel que soit le nombre des habitations légères de loisirs.

Annexe 4 : Espaces boisés

- Extrait de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme : 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.

Loi n°76.1285 du 31 Décembre 1976, article 28.1. : "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 résidentiels situés sur le territoire de 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 (loi n°76.1285 du 31 Décembre 1976, article 28.11.) "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°63.810 du 6 Août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories .

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

- Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 Janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoisement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de

l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à la condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Annexe 5 : Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés figurés aux plans de zonage sous des hachures quadrillées fines et mentionnés sur la liste en Annexe sont soumis aux dispositions de l'article L.123.9. du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article L.123.9. du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition..."

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que celles de la zone où ils sont inclus.

Annexe 6 : Rappel de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme et de l'article 682 du Code Civil

A - Article R.442.2. du Code l'Urbanisme

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.
- 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

B - Article 682 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 6 : Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation du sol

Article R.112.2. du Code de l'Urbanisme

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

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette 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, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées 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 la limite de 5 mètres carrés par logement et dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, 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."

Article R.123.22. du Code de l'Urbanisme

"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 œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au 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 superficie du terrain qui fait l'objet de 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 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. (II, 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 tout 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 dérogations.

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 œuvre 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 des sols 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."

Annexe 8 : Définition de l'immeuble collectif et du groupe d'habitations

Les dénominations "immeubles collectifs" et "groupes d'habitations" utilisées dans le texte du présent règlement correspondant aux définitions suivantes :

- un immeuble collectif (d'habitation) est un bâtiment comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif et superposés tout ou partie,
- un groupe d'habitations est un ensemble de un ou plusieurs bâtiments, comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur une même parcelle initiative d'assiette.

NB : les immeubles collectifs isolés ressortent donc de la catégorie "groupes d'habitation" dont ils constituent une sous-catégorie particulière.

Annexe 9 : Lexique

Accès privatif

Passage nécessaire pour desservir une unité foncière dans les meilleures conditions à partir d'une voie publique ou privée :

- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie ; cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée,
- soit indirectement par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil – Article 682 et suivants).

Acrotère

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Activité propre à la vie du quartier

Il s'agit d'une activité (bureau, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement, ...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec un point de vente est admise – une boulangerie dans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

Alignement

DE DROIT – Définition : l'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

EFFET : le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante. C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

COMPETENCE : les alignements sont fixés :

- a) pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Généraux,
- b) pour les voies communales, par le Conseil Municipal.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâties, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis ou clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement, ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur. Le plan d'alignement peut faire, à tout moment, l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée, pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT : à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

Arbre remarquable

Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysager urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladie ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort.

Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégralité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver des arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de constructions à moins de 5m de l'axe de leur tronc.

Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe.

Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité, soit de son impact visuel.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis, notamment par les normes AFNOR-NF V 12 051 – 054 et 055.

Changement d'affectation d'une construction

Il s'agit de la transformation :

- de locaux à usage d'habitation ou un autre usage, y compris en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires, dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé,
- de garages et remises en locaux à usage commercial, industriel ou artisanal (article L.631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Changement de destination d'une construction

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- le logement,
- l'hébergement hôtelier,
- le commerce ou l'artisanat,
- les bureaux,
- les locaux industriels,
- les entrepôts commerciaux,
- les bâtiments agricoles,
- les aires de stationnement,
- les combles et sous-sols non aménageables.

Chien assis

(voir Lucarne)

Clôture

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'Urbanisme – article L.441.2 et suivants ; Code Civil – articles 663, 665 et 337).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain. Ce COS peut être par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. La valeur des COS peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévues (Code de l'Urbanisme – Article R.123-22).

Coupe et abattage

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'un et l'autre sont soumis à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé (Code de l'Urbanisme – articles L.130.1, R.130.2 + circulaire 77.114 du 1^{er} août 1977).

Discipline d'architecture

Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à permettre de marquer ou de maintenir toute forme urbaine résultant de l'organisation caractéristique d'une construction ou d'un ensemble de constructions.

Emplacement réservé

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au POS permet à une collectivité ou un service de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- la destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective,
- le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement,
- le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier,
- les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

Emprise au sol d'une construction

Il s'agit du rapport en pourcentage de la Surface Hors Oeuvre Brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière.

Ensemble de constructions

Il s'agit d'une construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, réalisée par une même personne physique ou morale.

Ensemble de constructions valant division parcellaire

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, réalisée par une même personne physique ou morale (Article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme).

Ensemble urbain et architectural

Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.

Espace boisé classé

Il s'agit soit de tout terrain boisé – qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions – qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger, soit de tout terrain libre où elle souhaite qu'un espace boisé soit créé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

Espace de pleine terre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière libre en surface, comme en sous-sol, de toute construction, constituée par de la terre meuble engazonnée et plantée et par les allées piétonnes nécessaires, traitées en matériaux perméables.

Foyer d'accueil

Il s'agit de constructions à usage d'habitation communautaire réservés à l'hébergement :

- de personnes momentanément en difficulté,
- de personnes âgées aux ressources modestes,
- de jeunes travailleurs,
- d'enfants ou d'adolescents accueillis par la DDASS,
- d'handicapés.

Haie vive

C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elles sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, Articles 668 à 673).

Hauteur absolue

Il s'agit de la limite maximale fixée à la hauteur de toute construction. Elle est donc invariable. Elle décrit ainsi une surface enveloppe horizontale ou, tout au moins, parallèle au terrain naturel.

Hauteur relative

C'est une hauteur comptée en fonction d'une distance horizontale. Il s'agit de la différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative opposée ou de la limite opposée de l'emprise existante ou projetée de la voie, exprimée par un certain rapport à la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Elle varie donc en fonction de cette distance et dans le même sens qu'elle, c'est-à-dire qu'elle augmente ou diminue quand cette distance augmente ou diminue. Elle décrit ainsi une surface enveloppe oblique ayant son origine sur ladite et au-dessous de laquelle toute construction doit s'inscrire.

Immeuble protégé comme monument historique ou site, classé ou inscrit

C'est un immeuble ou un site (naturel ou urbain) dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public et qui a donc, dans cette optique, été l'objet, en tout ou partie, d'une procédure juridique de classement sur une liste ou d'inscription sur un inventaire supplémentaire, réalisée par le Ministre chargé des affaires culturelles.

Ce classement ou cette inscription constitue une servitude qui donne de très larges prérogatives au Ministre chargé des affaires culturelles et qui impose de nombreuses obligations aux propriétaires et aux riverains situés aux abords immédiats de l'immeuble ou du site concerné ou dans un certain périmètre autour de celui-ci ou encore dans son champ de visibilité, en ce qui concerne tous travaux et toute utilisation particulière du sol (loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée ; loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée).

Installations classées pour la protection de l'environnement

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou 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.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée, après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le Préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique (loi n°76.663 du 19 juillet 1976).

Limite de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

Limite séparative

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Lotissement

C'est une opération foncière. Elle a pour objet toute division d'une unité foncière, en propriété ou en jouissance, et en vue de l'implantation ultérieure de constructions, qui a pour conséquence, simultanément ou successivement sur une période de 10 ans, de porter à plus de 2 le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine.

Ne constitue toutefois pas un lotissement toute division résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncières d'origine, ainsi que certains cas particuliers limitativement énumérés par la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Le lotissement est réalisé, dans des conditions précisées par ces textes, par un lotisseur bénéficiaire d'une autorisation de lotir (Code de l'Urbanisme, Articles R.315.1 et suivants).

Lucarne

Il s'agit d'une ouverture pratiquée dans le toit d'une maison pour éclairer et aérer l'espace ménagé sous le comble.

- Lucarne rampante : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le même sens que le versant du toit.
- Lucarne retroussée ou chien assis : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le sens inverse de celui du versant du toit.

Mur pignon

Il s'agit d'un mur extérieur d'une construction, souvent latéral, dont la partie supérieure résulte généralement de l'élévation des plans inclinés des versants de la toiture au-dessus des lignes sablières.

Opération de restructuration

Il s'agit de la réalisation de constructions dont l'importance et l'intérêt au milieu du tissu existant justifient des implantations différentes de celles des constructions voisines existantes (par exemple : retrait des constructions au lieu d'alignement, discontinuité, ...).

Ordonnance d'architecture

Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à assurer la sauvegarde de toute construction ou de tout ensemble de constructions présentant un intérêt architectural certain ou ayant déjà fait l'objet d'un classement ou d'une procédure spéciale.

Ouvrage en toiture

Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à 20 % de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

Panne sablière

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

Partie résiduelle

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrains situés à l'intérieur de la zone 3NA, ne présentant pas la superficie minimale exigée pour être constructible et qui ne pourra plus l'atteindre compte tenu des opérations voisines déjà réalisées ou en cours de réalisation.

Paysage urbain et architectural

Il s'agit du paysage résultant de la juxtaposition des espaces bâtis, des espaces libres et des espaces publics. Il se définit au niveau du quartier (paysage général) et de la voie concernée (paysage de proximité).

Plan de masse

Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voirie et d'espaces libres.

Plan de détails

Il s'agit d'un plan à plus grande échelle que celle du plan de zonage du POS.

Prescription d'urbanisme

Il s'agit de toute disposition destinée à autoriser la réalisation ou à permettre l'achèvement d'une certaine architecture obéissant à des règles particulières (hauteur, densité, recul, ...).

Prospect (distance de la construction par rapport aux limites séparatives)

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport aux limites séparatives.

Saillie horizontale ou verticale

Il s'agit d'un ouvrage débordant le volume virtuel maximum délimité par l'emprise au sol maximale autorisée et les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des autres règles

et servitudes d'urbanisme et de construction (recul, hauteur relative, hauteur absolue, ...) et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire.

Ainsi, toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.

Surface plancher hors œuvre brute

Il s'agit de la surface de plancher correspondant à la somme de toutes les surfaces des planchers, épaisseurs des murs comprises, de chaque niveau de construction, qu'elle que soit son affectation.

Surface plancher hors œuvre nette

Il s'agit de la surface de plancher hors œuvre brute, déduction faite :

- des surfaces de plancher hors œuvre nette des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (c'est-à-dire des locaux dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 m, ceux qui sont inaccessibles) ainsi que ceux qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de la construction (chaufferies, systèmes d'aération, machinerie d'ascenseurs, stockage des déchets ménages, ...) ou à l'usage de caves individuelles (dans une limite maximale de 10 m² par logement en collectif ou de 15 m² en individuel),
- des surfaces de plancher hors œuvre nette des toitures terrasses accessibles, des balcons, des loggias (non closes) ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée (passages ouverts à la circulation collective),
- des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiment aménagés en vue du stationnement (rampes d'accès, aires de stationnement sas de sécurité) des véhicules (automobiles, deux-roues, voitures d'enfants, véhicules pour handicapés physiques) destinés à la seule satisfaction des besoins des occupants et usagers de l'immeuble (dans la limite maximale de 25 m² par véhicule automobile en collectif et de 40 m² en individuel),
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au stockage des récoltes, à l'hébergement des animaux ou au dépôt de matériel agricole ainsi que des serres de production,
- 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 des 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 (article R.112.2 du Code de l'Urbanisme + Circulaire n°76.84 du 1^{er} juillet 1976 + Circulaire n°77.170 du 28 novembre 1978 + Circulaire du 22 décembre 1987).

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Pan de toiture

Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

Versant de toiture

Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

Unité foncière

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formée de plusieurs parcelles cadastrales.