

TITRE VII – DEFINITIONS

AVERTISSEMENT

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires.

Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative.

Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

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 des affouillements est supérieure à 1.000 m² ou lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes, sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (voir la définition de carrières).

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnements publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins dix unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

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.

Un arrêté individuel d'alignement peut être sollicité pour connaître cette limite, notamment à l'occasion d'une demande de permis de construire.

AMENAGEMENT :

Tous travaux, mêmes créateurs de surface hors œuvre nette, n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXES :

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

ASSOCIATIONS FONCIERES URBAINES :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires.

L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper les parcelles ou restaurer les immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANES :

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserver en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (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).

Le régime des caravanes est précisé, notamment aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CARRIERES

Sont considérées comme carrières les extractions qui ont pour vocation première la production de matériaux (définis par l'article 4 du Code Minier) en vue de leur utilisation, et ceci par opposition aux dragages et affouillements.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

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

Définition générale (pour application des articles 9 du règlement)

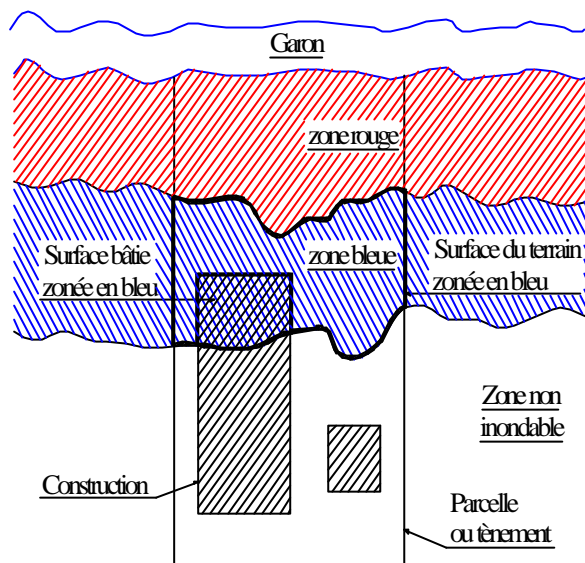
Rapport entre l'emprise au sol* d'une construction et la surface totale du terrain sur lequel elle est implantée.

Définition particulière propre à la zone inondable

Le règlement définit, dans la zone bleue, pour les nouveaux projets, une limite maximum du Coefficient d'Emprise au Sol admis.

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la surface hors-tout du bâti zoné en bleu (y compris ses remblais connexes), et la partie de la surface de la parcelle (ou du tènement) touchée par un zonage bleu.

La surface des terrains touchés par un zonage rouge ne doit pas être prise en compte dans le calcul.



$$\text{CES} = \frac{\text{surface du bâti zoné en bleu}}{\text{surface du terrain zoné en bleu}}$$

Si des constructions existent déjà sur la parcelle (ou le tènement) et sont situées dans la zone bleue, ces constructions doivent être prises en compte dans la surface du bâti.

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

Rapport entre la surface plancher hors œuvre nette* d'une construction et la surface totale du terrain sur lequel elle est implantée. (cf. articles L 123-1-13°, R 112-1 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme).

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE :

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

- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux ou de services,
- d'hôtel, de restaurant ou de café,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,
- et d'une façon générale toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitations, d'annexes, d'équipements collectifs ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF :

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociales, et à usage culturel, ludique, sportif, etc ...), ainsi que les constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE

Il s'agit de constructions comportant des surfaces de vente ouvertes au public où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE SERVICE

Il s'agit de prestataires de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances, activités financières et de courtage, etc ...) et les établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèques, etc ...).

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en batterie, en silo ou souterrains qui ne constituent pas de S.H.O.N., 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.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date de publication du plan d'occupation des sols soit le 27 septembre 1979, ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

COTE DE RÉFÉRENCE

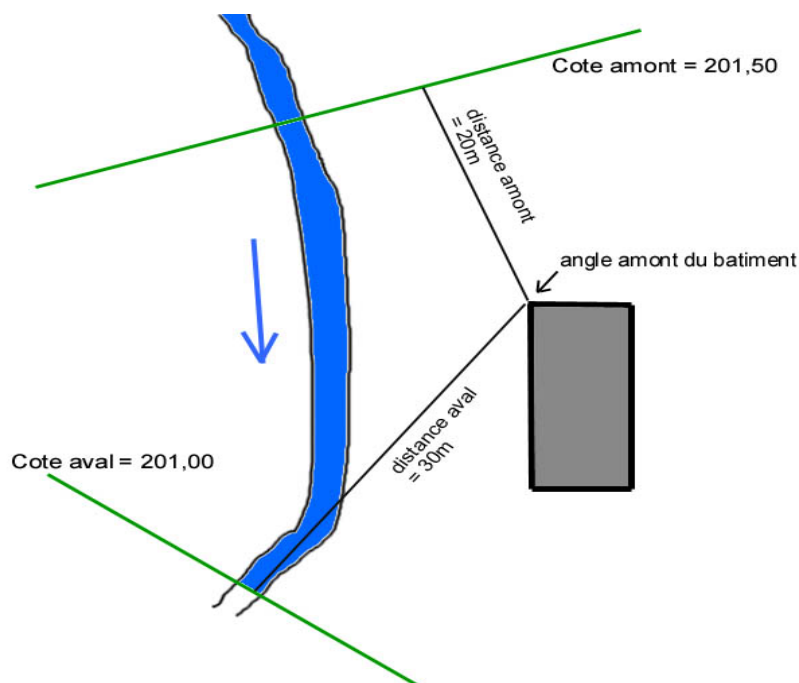
La cote de référence qui doit être prise en compte est indiquée sur le plan de zonage réglementaire. Elle correspond, en règle générale, à la cote de la crue centennale augmentée de 20cm.

Les cotes de références sont situées avec un profil en travers. Ce profil indique sur quelle largeur de la zone inondable la cote de référence est valable :

- Localement, des points particuliers rappellent la cote de référence à prendre en compte, notamment lorsque celle-ci diffère des profils situés à proximité (cas du centre-bourg de Brignais)
- Lorsqu'un terrain est situé entre deux profils, la cote de référence doit être calculée par interpolation.
- La cote de référence est calculée par rapport à l'angle amont d'un bâtiment.

$$\begin{aligned} \text{Cote de référence} &= \text{Cote amont} - \frac{\text{Cote amont} - \text{Cote aval}}{\text{Distance amont} + \text{Distance aval}} \times \text{Distance amont} \\ &= 201,50 - (0,50 / 50) \times 20 = 201,30\text{m NGF} \end{aligned}$$

Exemple d'interpolation :



DEPOTS DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas par ailleurs une installation pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex : Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage, en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex : Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex : Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements ...), si l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois (cf. R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

ÉGOUT DE TOIT

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un plan de couverture, vers laquelle ruisselle des eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de surface de terrain occupée par une construction.

ESPACE BOISE CLASSE

Les P.O.S. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis au non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Les espaces boisés classés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du P.L.U. (cercles compris dans un quadrillage).

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S. pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE (article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du P.L.U. (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 – L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur, conformément à l'article L.311-1 du Code rural, au moins la surface minimum d'installation*.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2 – Les bâtiments nécessaires à une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation indispensables pour la sécurité et le fonctionnement de l'exploitation.

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 INDIVIDUELLE

Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444.3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est égale à la distance comptée verticalement entre tout point de ce bâtiment (à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques), par rapport au sol naturel, avant travaux, situé à l'aplomb de ce point.

Sauf disposition spécifique pour l'application du présent Plan Local d'Urbanisme, cette hauteur est appréciée au faîtage ou à l'acrotère des constructions.

Par exception à cette définition, dans les zones UB et AUb, la hauteur d'une construction est mesurée par rapport à l'égout du toit.

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE

Au sens du titre V du Code de l'environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique et morale qui, par leur nature, peuvent nuire à l'environnement.

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 (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Sont considérés comme installations et travaux divers :

les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,

les aires de stationnement ouvertes au publics,

les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,

les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement au sens 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 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

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 ...

PARCS D'ATTRACTION (article R 442 du Code de l'Urbanisme)

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.

PARC BANAL DE STATIONNEMENT

Il s'agit de places de stationnement liées à un programme de construction, mais non affectées de manière privative aux attributaires des lots. Leur usage est principalement réservé aux visiteurs.

PARKING

Les prescriptions concernant les parkings concernent toutes les places de stationnements matérialisées, qu'il s'agisse de stationnements sur la voie publique, ou de parkings privés (accueil des clients, des employés, places réservées aux habitants d'une résidence, etc..)

Les stationnements linéaires, le long des voiries notamment, sont également réglementés.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date d'approbation du P.L.U., c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date d'approbation du P.L.U.

RETRAIT ou REcul

Le retrait ou recul se définit comme la distance de la construction projetée soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à l'alignement, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

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 l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à une 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 le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à celui de la taxe locale d'équipement.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

- 16 hectares pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais).
- 18 hectares pour le reste du département.

TÈNEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrées 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.

TRANSFERT DE C.O.S.

C'est une opération soumise à l'accord de l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de deux terrains appartenant à la même zone urbaine (tant sur le plan réglementaire que géographique) acceptant de transférer leurs possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture en application du mécanisme prévu aux articles L 332-1 et R 332-13 du Code de l'Urbanisme.

VOIRIE

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrain susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VULNÉRABILITÉ

Le règlement utilise la notion de vulnérabilité pour désigner les changements de destination des locaux qui peuvent être autorisés, et ceux qui doivent être interdits dans la zone inondable.

Pour des fins d'application directe, des exemples courants de changement de destination, admis et interdits, sont indiqués ci-dessous. En cela, le règlement suppose que la vulnérabilité sera toujours liée à la destination du local, ce qui n'est pas exact.

Ainsi, pour des cas complexes ou peu courants, il est nécessaire d'apprécier la vulnérabilité des biens et des personnes, en fonction du projet, et de l'utilisation réelle des locaux envisagée.

Au sens le plus large, la vulnérabilité exprime le niveau de conséquences prévisibles de l'inondation, sur des personnes, biens, activités, patrimoine... On peut distinguer la vulnérabilité économique, et la vulnérabilité humaine.

La première traduit le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités. Elle désigne le coût du dommage: la remise en état, la valeur des biens perdus, les pertes d'activité...

La vulnérabilité humaine évalue les préjudices potentiels aux personnes, dans leur intégrité physique et morale. Entrent en ligne de compte le nombre de personnes exposées au risque, mais aussi leur capacité de réponse à une situation de crise. Par exemple, les enfants, personnes âgées, handicapés..., présenteront une vulnérabilité importante.

Exemples :

Garage	➔	habitation	}	augmentation de la vulnérabilité
Local de stockage	➔	commerce		
Habitat	➔	commerce	}	maintien de la vulnérabilité
Habitat, commerce,	➔	Garage, stockage, cave	}	diminution de la vulnérabilité

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 :

- 1 – constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- 2 – d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.