

ANNEXES

DEFINITIONS

- **Accès :**
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.
- **Affouillements et exhaussements de sol :**
Les travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100m² et un niveau (en profondeur et en hauteur) de plus de 2m.
- **Alignement :**
C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue
- **Aménagement :**
Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
- **Annexe (ou construction annexe):**
Construction indépendante ou partiellement reliée physiquement au corps principal d'un bâtiment, mais constituant un complément fonctionnel à ce bâtiment (garage, remise, stockage, atelier non professionnel, etc...), sur une unité foncière
- **Bardage :**
Revêtement de façade ou de couverture, réalisé en matériaux de type bois, métallique, etc.
- **Changement de destination ou d'affectation:**
Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.
- **Chien-assis:**
Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.
- **Coefficient d'emprise au sol (C.E.S) :**
Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.
- **Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) :**
Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de surface totale de terrain sur lequel la construction est implantée. Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain, indique donc la surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il fixe donc une densité maximale de constructions par terrain à bâtir. Exemple : un C.O.S fixé à 0,3, appliqué à un terrain de 1000 m² autorise une surface maximum de 300 m².
- **Construction isolée :**
Construction ne faisant pas partie d'un hameau (agglomération de quelques constructions traditionnelles ou d'habitations, minimum 2, situées à l'écart d'un village)

- **Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- **Egout de toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- **Emprise au sol:**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m au dessus du sol naturel avant travaux.

- **Emplacement réservé (Art L.123.1) :**

Les POS et PLU comportent également des emplacements réservés conformément à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.

Ils ont pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Il permet aussi de lutter contre toutes spéculations foncières dont pourraient faire l'objet les terrains intéressés. Toutes les aménagements ou les constructions sont interdits, sauf s'ils présentent un caractère précaire et avec l'accord de la collectivité bénéficiaire.

L'institution d'un emplacement réservé ne produit pas d'effet sur la propriété du sol. 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, cela tant que la réserve est inscrite au POS ou au PLU. A défaut de réponse dans un délai de un an, qui peut être prorogé d'une année, la réserve tombe.

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

- **Equipement d'intérêt collectif :**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées.

- **Espace boisé classé (Art L. 130-1) :**

Les P.O.S et 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, enclos attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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.

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 R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

- **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

- **Façage**
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

- **Habitations collectives ou immeubles collectifs :**
Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant 3 logements et plus (ou logeant trois familles et plus)

- **Habitations légères de loisirs (H.L.L.) :**
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (: Article R111-31 du Code de l'Urbanisme)
Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées (: Article R111-32 du Code de l'Urbanisme) :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.
En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

- **Hauteur des constructions**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **Installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation) :**
Leur régime est aujourd'hui fixé par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977, dispositions complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°3-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, et, aussi, par des directives du Conseil des Communautés européennes, notamment la directive n°82-501 du 24 juin 1982, dite directive « Seveso ». Ces dispositions sont contenues dans les articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale toutes les installations 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.
L'agriculture est protégée au titre de la législation des installations classées, mais certaines activités agricoles peuvent elles-mêmes être soumises à cette réglementation.

- **Limite séparative :**
La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

- **Lotissement :**
Constitue un lotissement (Article L442-1 du Code de l'Urbanisme) l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

- **Parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) :**
Les parcs résidentiels de loisirs constituent l'appellation consacrée des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des habitations légères de loisirs et éventuellement de caravanes. Les emplacements d'un P.R.L peuvent être loués, cédés ou en gestion hôtelière. Le fonctionnement d'un P.R.L est subordonné à une autorisation d'aménager et à un arrêté de classement.

- **Plan de Prévention des Risques (PPR) :**
Les plans de prévention des risques (PPR) ont été institués par la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement et la protection de l'environnement.

Ils ont vocation à remplacer tous les documents de planification relatifs aux risques (plan d'exposition aux risques naturels prévisibles, plans de risques de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, plans de surfaces submersibles, plans de zones sensibles aux incendies de forêts, etc.)

Les risques couverts par un PPR peuvent être : les inondations, les mouvements du sol, les avalanches, les incendies de forêts, les séismes, etc.

A partir d'études approfondies d'experts, le PPR définit des mesures de protection et de sauvegarde des constructions, des ouvrages et des espaces mis en culture ou plantés.

- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :**

Il s'agit d'un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le projet de périmètre, accompagné d'un rapport justifiant de la cohérence hydrographique et socio-économique du périmètre proposé, est transmis pour avis par le ou les préfets aux conseils régionaux et aux conseils généraux des départements intéressés ainsi qu'à toutes les communes concernées. Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique car les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :**

Le SDAGE est un document de planification élaboré à l'échelle d'un bassin hydrographique. Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et vise à mettre en œuvre les objectifs de la législation sur l'eau. Il est destiné à être révisé périodiquement afin de s'inscrire dans une démarche dynamique.

Les SDAGE sont des outils :

- De gestion prospective :
 - ils engagent l'Etat,
 - ils encadrent les collectivités locales dans leurs prises de décisions,
 - ils organisent les perspectives d'intervention (notamment celles des Agences de l'eau).
- De cohérence au niveau des grands bassins :
 - ils orientent les SAGE,
 - ils rendent compatibles les interventions publiques sur des enjeux majeurs,
 - ils définissent de nouvelles solidarités dans le cadre d'une gestion globale de la ressource et du développement durable.

- **Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) :**

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisés ou non (combles, toitures-terrasses, mezzanines, etc.), y compris les loggias, balcons, coursives, etc., mesurées à l'extérieur des murs, quelle qu'en soit l'épaisseur.

- **Surface hors œuvre nette (S.H.O.N) :**

C'est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu extérieur des murs de la 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 C.O.S et à la taxe locale d'équipement.

- **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.

- **Unité touristique nouvelle (U.T.N) :**

Les unités touristiques nouvelles constituent des opérations de développement touristique en montagne, correspondant à une communauté d'intérêts (aménagement urbain, remontées mécaniques, aménagement du domaine skiable, création de camping, golf, base nautique,

équipement hôtelier et de loisirs, etc.) réalisés dans des sites vierges, à l'échelon d'une station, d'une vallée, d'un petit massif.

Elles se justifient donc par leur contribution à la recherche d'un équilibre entre les activités économiques et de loisirs, d'une part, la préservation de la qualité des sites et des grands équilibres naturels avec les nécessités du développement touristique, d'autre part.

Elles sont réglementées par les articles L.145-9 à 13 et R.145-1 à 10 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.145-9 du Code de l'Urbanisme définit trois catégories d'UTN :

- celles qui ont pour objet de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge ;
- celles qui poursuivent le même objet, également en discontinuité avec l'urbanisation et les équipements existants et qui, en outre, modifient de façon substantielle l'économie locale, ainsi que les paysages et équilibres naturels ;
- enfin, celles qui entraînent une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8000m² de SHON

- **Unité ou propriété foncière :**

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire

- **Village de vacances :**

Un village de vacances est un centre d'hébergement et de loisirs, dont les locaux sont construits en dur (bâtiments) ou sont des constructions légères (H.L.L. ou toile). Ces villages de vacances font l'objet d'une exploitation globale commerciale ou sans but lucratif, en vue d'assurer des séjours de vacances et de loisirs.