

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Les astérisques renvoient aux définitions suivantes

AFFOUILLEMENTS OU EXHAUSSEMENTS DE SOL:

Tous travaux de remblai ou déblai dont la superficie excède 100m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2m.

ALIGNEMENT:

L'alignement est la détermination, par l'autorité compétente, de la limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit de l'alignement actuel pour les voies ne faisant pas l'objet de projet d'élargissement ou de l'alignement futur.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT:

Tous travaux (même créateur de surface hors oeuvre nette*) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE:

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement*, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel...)

CARAVANE :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler

CLOTURE:

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

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 DU SOL (C.O.S.):

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF:

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL:

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

DEPOTS DE VEHICULES:

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

- dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes*, de véhicules ou de bateaux,
- 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'accueil : l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme prévoit qu'ils sont soumis à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités et à une déclaration préalable entre 10 et 50 unités.

EXPLOITATION AGRICOLE*

L'exploitation agricole* est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'exploitation.

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.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole* sont

- les bâtiments d'exploitation
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants, sachant que la nécessité de la construction par rapport à l'exploitation agricole doit être vérifiée par l'instructeur et que la présence de l'exploitant sur le même site que ses bâtiments techniques doit être justifiée.

EXTENSION:

Tous travaux contigus ou surélévation ayant pour effet de modifier le volume existant par addition

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES*:

Voir dépôts de véhicules*.

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR DES BATIMENTS:

Hauteur absolue

La hauteur absolue est la distance mesurée à partir du sol naturel à la vertical du point le plus haut du bâtiment, gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Hauteur en limite

La hauteur en limite est la distance mesurée verticalement entre le sol naturel et le point le plus haut du bâtiment situé sur cette limite

IMPASSE:

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS:

Sont considérés comme installations et travaux divers

- les parcs d'attractions* et les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- 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:

(Articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme)

Toute division d'une propriété foncière qui a ou a eu pour effet de créer plus de deux lots à construire ;

Les lotissements prévoyant la réalisation de voies ou d'espaces communs ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité sont soumis à permis d'aménager. Les autres lotissements sont soumis à déclaration.

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.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B)

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 calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (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 certaines déductions portant sur :

Les 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.

Les surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée

Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules

Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias, et partie non closes en rez-de-chaussée

Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie égale à 5% de la surface hors œuvre brute* après application des déductions a, b et c susvisées

La surface hors œuvre nette sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

TENEMENT:

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