

# ANNEXE I

## DÉFINITIONS

### AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

### ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "au ras de l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.O.S. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### ANNEXES

Bûcher, abri de jardin, garage etc. à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

### ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est égal à 2 mètres.

### C.O.S.

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou propriété foncière)

Exemple : sur un terrain de 1.000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,30, il pourra être construit :  $1.000 \times 0,30 = 300$  m<sup>2</sup> de plancher.

### C.O.S. RESIDUEL

C'est le C.O.S. qui reste disponible sur le terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1.000 m<sup>2</sup> avec un C.O.S. de 0,30 on peut réaliser  $1.000 \times 0,30 = 300$  m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si sur ce terrain, il existe déjà une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m<sup>2</sup> ; le C.O.S. résiduel est donc de  $\frac{100 \text{ m}^2}{1.000} = 0,10$

### DEPASSEMENT DE C.O.S.

Il s'agit d'un supplément de C.O.S. donné en contrepartie du versement à la commune d'une taxe, dite de sur densité.

Le dépassement de C.O.S. n'est possible que si le règlement (article 15) le prévoit et si le P.O.S. a été publié ou approuvé.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Terrain désigné par le P.O.S. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, etc.)

Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.

### **EMPRISE AU SOL**

Elle correspond à la surface hors œuvre brute édiflée sur le sol.

### **EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### **ESPACE BOISE CLASSE**

Le P.O.S. peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, forêts, parcs ...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, camping, etc...)

Les coupes ou abattages d'arbres sont subordonnés à une autorisation.

### **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

### **HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures).

- a) égout du toit ( article 7 ou 8 )
- b) faîtage ( article 10 )

### **INSTALLATION CLASSÉE**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière ... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- ✓ la commodité du voisinage,
- ✓ la sécurité,
- ✓ la salubrité,
- ✓ la santé publique,
- ✓ l'agriculture,
- ✓ la protection de la nature et de l'environnement,
- ✓ la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'exploitation ou d'incendie...

## **LOTISSEMENT**

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments ; elle a pour objet ou pour effet sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement, la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## **MARGE D'ISOLEMENT**

La marge d'isolement est la distance prise perpendiculairement à la façade qui sépare une baie de la limite séparative. Elle est de 5,50 m (sauf en zone UA où elle est de 4 m.) pour les pièces de séjour y compris les cuisines. Elle est réduite à 2,50 m pour les salles d'eau, cabinet d'aisance, dégagement et pièces de service à l'exclusion des cuisines.

## **PERMIS GROUPE**

Opération comportant plusieurs constructions mais ne faisant l'objet que d'un seul permis de construire.

## **PIECES PRINCIPALES**

Séjour, salon, chambre, bureau, cuisine, lingerie, locaux d'activités ...

## **PIECES SECONDAIRES**

Hall d'entrée, dégagement, escalier, salle de bains, W.C., ...

## **SECTEUR**

C'est l'ensemble des terrains qui appartiennent à une zone et auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (exemple : UEa secteur dans lequel le C.O.S. sera différent de celui de la zone UE)

## **SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE**

C'est pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute), déduction faite des surfaces de plancher hors oeuvre :

- ✓ des combles et sous sol non aménageables pour des habitations ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- ✓ des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ex. porche) ;
- ✓ des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- ✓ des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que les serres de production ;
- ✓ des surfaces affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'immeubles à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, avec une limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990 relative au respect des modalités de calcul de la surface hors oeuvre nette des constructions.

Par application du décret n° 87-1016 du 14 décembre 1987, une déduction de 5 m<sup>2</sup> est étendue aux travaux de fermeture de balcons ou loggias, ainsi qu'aux surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Une déduction supplémentaire de 5 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation est instituée par le décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988 pour tenir compte de la fraction de l'épaisseur des murs rendue nécessaire par l'isolation thermique ou acoustique.

## **ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (exemple : UA, ND, ...)

