

Sous-titre II – Définitions

Annexe

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Changement d'affectation

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Rapport entre la surface (m²) de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.

Surface maximale de plancher à construire = Surface du terrain x COS

Destinations

- Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) ;
- Bureaux (activités tertiaires) et services
- Commerces
- Entrepôts
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Industrie
- Equipements publics ou d'intérêt général

Emprise au sol

Projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale.

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Espaces Boisés Classes (E.B.C.)

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Exploitation agricole

Il s'agit des constructions, installations, ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges...).
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...).
- constructions, installations et aménagements liés à des activités de diversification, tels que le tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges

- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnels travaillant sur l'exploitation, dont la surface ne peut excéder 200m² de SHON) et annexes suivant définition ci-dessus.
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole

Extension

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

Installation classée (soumise à déclaration ou autorisation)

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Niveau de construction :

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Surface Hors Œuvre Brute (S.H.OB.)

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, ...)

Surface Hors Œuvre Nette (S.H.ON.)

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités (stationnement des véhicules, terrasses, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée).