

## GLOSSAIRE

Le présent glossaire a une valeur réglementaire.

### Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

### Annexes

L'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, ...).

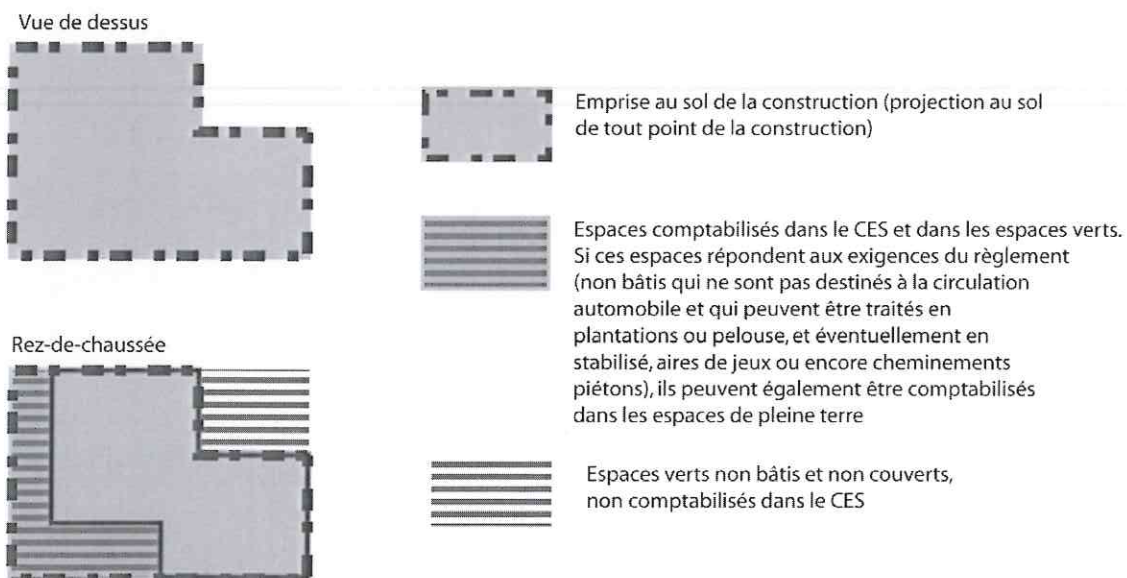
### Arbre de haute tige

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

### Coefficient d'emprise au sol (CES)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre des constructions. Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types (y compris les annexes) et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur des bâtiments.

Illustration du calcul de l'emprise au sol :



**Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

**Commerces**

Etablissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

**Commerces de proximité**

Point de vente de détail de surface réduite (150 m<sup>2</sup> maximum de SHON) situé soit dans une zone comportant des habitations à proximité soit dans le domaine universitaire et dont la zone de chalandise est limitée pour l'essentiel à quelques centaines de mètres.

**Equipements publics ou d'intérêt collectif / général**

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

**Ligne d'implantation**

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Une ligne d'implantation en ordre continu est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire de manière continue, d'une limite latérale à l'autre.

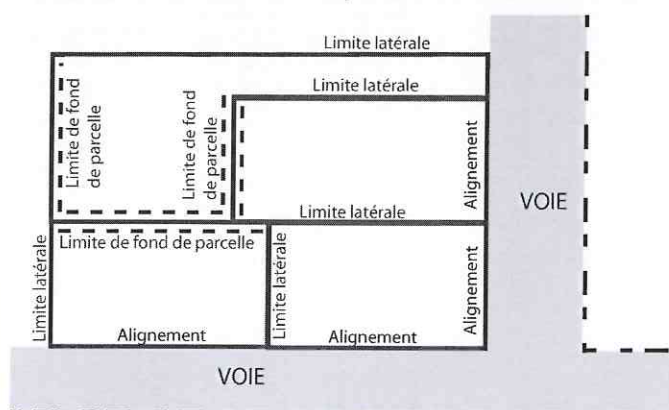
**Limites séparatives latérales**

Ce sont les limites de parcelles qui aboutissent aux voies.

**Limites séparatives de fond de parcelle**

Ce sont l'ensemble des autres limites de parcelles (limites n'aboutissant pas aux voies)

### Illustration des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



### Marge de reculement

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

### Pleine terre

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

### Prospect

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex.  $L = 4 \text{ m}$ ), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex.  $L = H$ ,  $L = H/2$ ), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

### RESI

Le RESI est défini comme le « rapport d'emprise au sol en zone d'inondation » de la partie inondable de l'exhaussement (construction et remblais) sur la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

### Sinistre

Événement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dégradations de biens plus ou moins importantes.

### Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, y compris les terrasses accessibles, les sous-sols, les garages et les combles. Les vides sanitaires, à défaut de sous-sols, n'entrent pas dans le décompte de la SHOB.

En outre et à titre d'exemple, les surfaces des abris vélos ou des abris bois sont considérés comme de la SHOB.

### **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)**

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- des 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 ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

En outre et à titre d'exemple, les surfaces des abris piscines au-delà de 1.80m de hauteur et des abris jardins sont considérés comme de la SHON.

### **Définition des SHON existantes et SHON créée mentionnées aux articles 12 du présent règlement :**

« La SHON existante » concerne : la SHON existante avant travaux quelle que soit la destination.

« La SHON créée » concerne : la SHON construite (à construire), la SHON créée par transformation de SHOB en SHON ainsi que la SHON créée par changement de destination.

### **Terrain Naturel**

Le niveau du Terrain Naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservante la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

### **Voie et emprise publique**

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est à dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, ...), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public...

### **Voie privée**

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)