



Cauvaldor

PLUIH

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

REGLEMENT ECRIT – DOSSIER ARRETE 22 avril 2024

LEXIQUE - GLOSSAIRE



CAIRN Territoires

11, chemin de Jacoubé

31 410 MONTAUT

07 69 77 15 85

prunetchristophe@yahoo.fr

GLOSSAIRE

AEAG : Agence de l'Eau Adour-Garonne

AEP : Adduction en Eau Potable

ALAE : Accueil de Loisirs Associé à l'École

ALSH : Accueil de Loisirs Sans Hébergement

ANC : Assainissement Non Collectif

AOP : Appellation d'Origine Protégée

ARS : Agence Régionale de Santé

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

BE : Bureau d'Étude

CA : Chambre d'Agriculture

CBS : coefficient de biotope par surface

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

CDPENAF : Commission Départementale de protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CDNPS (ou CODENAPS) : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

CE : Code de l'Environnement

CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale

CIZI : Cartographie Informatrice des Zones Inondables

CMA : Chambre des Métier et de l'Artisanat

CNIG : Conseil National de l'Information Géographique

COPIIL : COmité de PIlotage

COTECH : Comité TECHnique

CR : Code Rural

CU : Code de l'Urbanisme

DDT : Direction Départementale des Territoires

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EIE : Etat Initial de l'Environnement

EnR : Énergies Renouvelables

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

ER : Emplacement Réservé

ERC : Éviter-Réduire-Compenser

GEMAPI : Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

GES : Gaz à Effet de Serre

HLL : Habitation Légère de Loisirs

IGP : Indication Géographique Protégée

INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PA : Permis d'Aménager

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PC : Permis de Construire

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial Rural

PDU : Plan de Déplacement Urbains

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

PPA : personnes publiques associées

PPRGA : Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement des Argiles

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

PUP : Projet Urbain Partenarial

RLP : Règlement Local de Publicité

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestions des Eaux

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestions des Eaux

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

SIAEP : Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable

SIS : Secteur d'Information des Sols

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

SPR : Site Patrimonial Remarquable

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

STEP : Station d'Épuration

SUP : Servitude d'Utilité Publique

TVB : Trame Verte et Bleue

UDAF : Union Départementale des Associations Familiales

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

ZAE : Zone d'Activités Économiques

ZIR : Zone d'Intérêt Régional

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

Zone A : Zone Agricole

Zone Ap : Zone Agricole Protégée

Zone AU : Zone A Urbaniser

Zone N : Zone Naturelle

Zone U : Zone Urbaine

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Acrotère : muret situé en bordure de toiture terrasse permettant le relevé d'étanchéité.

Aménité : élément naturel ou aménagement dont dispose un territoire pour satisfaire aux usages et besoins de ses occupants (patrimoine historique, voies piétonnes d'un village, bords de cours d'eau, site d'escalade, chemins de randonnée...).

Annexe : Une annexe est un bâti construit après la construction principale, détaché de celle-ci et de dimensions réduites et inférieures, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée à la construction principale, et prend alors le nom d'extension.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bassin de vie : plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux services et équipements les plus courants, mais aussi à l'emploi.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;

- soit de l'absence de toiture ;

- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Centre-bourg : cœur de bourg caractérisé par une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements, espaces publics, ...).

Changement de destination : action de modifier la destination initiale d'un bâtiment vers l'une des destinations exposées dans l'article R 151-27 du code de l'urbanisme : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Dans les zones agricoles et naturelles, est interdit tout changement de destination à l'exception de ceux qui seraient compatibles avec l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination devra être désigné par le règlement du PLUi et sa ou ses destinations peuvent être précisées par celui-ci.

Coefficient d'imperméabilisation : rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée. Ce coefficient dépend surtout du rapport entre la surface bâtie et les espaces libres.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface. Une construction est

considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Corps principal : Partie la plus importante d'un édifice en plan et en volume. Il peut s'y greffer un ou plusieurs corps secondaires.

Corps secondaire : Toute construction fermée et couverte, hors œuvre et attenante à un bâtiment, lequel prend alors le nom de corps principal. Pour pouvoir être appelée corps secondaire, une construction doit être :

- 1) suffisamment grande pour qu'on puisse y entrer et s'y tenir debout ;
- 2) être d'un volume nettement inférieur à celui du corps principal. Le corps secondaire est construit en même temps que le corps principal, comme une aile par exemple, si il est ajouté en reprise postérieure à la construction principale il est alors qualifié d'annexe-extension.

Corridor écologique : Les corridors écologiques sont des voies de déplacement et/ou de dispersion empruntées par les espèces faunistiques et floristiques pour se déplacer entre les réservoirs de biodiversité.

Coupure d'urbanisation : espace agricole ou naturel non constructible d'une emprise suffisante pour représenter une rupture lisible entre deux poches d'urbanisation.

Coustel (étym. : à côté) : jardin clos ou espace non construit privatif, enserré ou en périphérie immédiate dans le village. Ils sont d'agrément ou encore potagers selon les cas. Ils se distinguent des coudercs (étym. : commun) qui sont des prés ou espaces libres non privés, enclos ou non, formant une place de village ou de hameau, et qui étaient destinés au pacage des bêtes.

Critère paysager : élément permettant de définir les principes porteurs de sens pour la prise en compte du paysage dans le cadre du projet territorial. Ce sont des éléments de présence, de lisibilité, de diversité (richesse), de singularité (originalité). Par exemple la présence de patrimoine bâti lié à l'eau est un critère paysager.

Densification urbaine : stratégie visant à faire vivre davantage de population dans un même espace déjà urbanisé, pouvant prendre plusieurs formes : la création de logements sur les espaces non construits résiduels d'un espace urbanisé (les dents creuses), la création ou la multiplication de logements dans une même construction (la réhabilitation et la lutte contre la vacance), le remplacement de l'habitat individuel en habitat collectif (la restructuration ou le renouvellement urbain). En milieu rural c'est surtout les deux premières formes qui peuvent être mobilisées, la troisième relevant de programmes urbains et de politiques de la ville sur des métropoles ou de grandes agglomérations.

Dent creuse : espace (un ou plusieurs parcelles contigües) non construit entouré de parcelles bâties et qui pourrait accueillir une ou plusieurs constructions.

Desserrement urbain : action spontanée des populations et des activités à s'installer hors du pôle urbain (métropole, agglomération, petite ville) pour y trouver un coût de foncier moins élevé, un cadre de vie en maison individuelle plus

campagnard. Cela est possible par la commodité de déplacements en voiture. Cette « périurbanisation » ou « étalement urbain » est aujourd’hui un modèle largement remis en cause du fait de ses impacts nombreux et à tous niveaux.

Destinations et sous-destinations : la destination de toute construction correspond à ce pourquoi la construction est édiflée. La destination est indiquée dans la demande d’urbanisme relative à la construction (permis de construire ou déclaration préalable). Elle se distingue de l’usage qui correspond à un élément de fait : relatif à ce à quoi la construction est utilisée (code de la construction et de l’habitation).

Destinations	Sous-destinations	Définitions	Exemples
1. Exploitations agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	Constructions destinées à l’exercice d’une activité agricole ou pastorale	Bâtiment de stockage du matériel ou des récoltes, logement des animaux
	1.2 Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l’exploitation forestière	Maisons forestières, scieries
2. Habitations	2.1 Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l’exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »	Maisons individuelles et immeubles collectifs, résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs
	2.2 Hébergement	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées...	Maisons de retraite, EHPAD, foyers, résidences hôtelières à vocation sociale, hébergements d’urgence
3. Commerces et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de services et de biens	Epiceries, supermarchés artisanaux avec vente de biens (boulangeries, poissonneries...) et ventes de services

			(cordonnerie, salons de coiffure...)
	3.2 Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale	Restaurants, fast-foods, mais pas la restauration collective
	3.3 Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Grossistes, marchands de matériaux
	3.4 Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	Constructions destinées à l’accueil d’une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens	Cabinet de profession libérale, d’assurances, banque, location de véhicules, salle de sport, magasin de téléphonie
	3.5 Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l’hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Résidence de tourisme, village résidentiel de tourisme, maisons familiales, bâtiment de camping
	3.6 Cinéma	Constructions répondant à la définition d’établissement de spectacles cinématographiques (article L212-1 du code du cinéma et de l’image animée) accueillant une clientèle. Une autorisation d’exploitation et une homologation sont nécessaires	
4. Equipements d’intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs d’une mission de service public	Mairie, préfecture, URSAFF, maison de services publics
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Fourrière automobile, station d’épuration
	4.3 Etablissement d’enseignement, de santé et d’action sociale	Equipements d’intérêt collectif destinés à l’enseignement, hospitaliers, accueillant des services sociaux, d’assistance, d’orientation et autres services	Ecole, lycée, collège, hôpital, centre de formation pour adultes

		similaires établissements destinés à la petite enfance	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, culturelles, artistiques et de spectacle	Musée, salle de concert, théâtre, médiathèque
	4.5 Equipements sportifs	Equipements destinés à l'exercice d'une activité sportive	Gymnase, stade, piscine
	4.6 Autres équipements recevant du public	Autres équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif	Salle polyvalente, aire d'accueil des gens du voyage, maison de quartier, église, mosquée
5. Autres activités de secteurs tertiaires et secondaires	5.1 Industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie	Usine, atelier de métallurgie
	5.2 Entrepôt	Constructions destinées au stockage de biens ou à la logistique	Local logistique, centre de données
	5.3 Bureau	Constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux des entreprises privées, établissements de gestion financière, administrative ou commerciale	Pépinière d'entreprises, bureau d'études
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Zénith, parc d'attractions, parc d'exposition

Économie diffuse : dynamique visant à permettre la répartition de l'activité sur le territoire applicable sur les territoires ruraux afin de revenir à un modèle multifonctionnel. Elle est composée surtout des activités de l'économie présente.

Économie présente : économie qui regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que

les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Enveloppe urbaine : secteurs occupés par du bâti distant de l'ordre de 50 m, à destination d'habitat et parfois d'activités économiques, dont la forme urbaine est cohérente, marquée, lisible et appropriée.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : c'est une destination de construction et aménagement qui comprend les sous-destinations suivantes :

- : elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- : elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole : entreprise ou partie d'entreprise constituée en vue de la production agricole et caractérisée par une gestion unique et des moyens de productions propres.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du

code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Frange urbaine : espaces de transition, nette ou graduée, où la ville en continu laisse place à autre chose : campagne, forêt, friche, ...

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Galerie marchande : regroupement de commerces au sein d'un même espace piétonnier couvert, il peut être autonome ou rattaché à une ou plusieurs grandes surfaces.

Géomorphologie : étude descriptive et explicative des formes du relief terrestre, en tant qu'interface entre la lithosphère (la roche), l'hydrosphère (l'eau), l'atmosphère (l'air) et l'écosphère (la vie).

Grefte urbaine : stratégie visant à urbaniser en inclusion (dans les dents creuses périphériques) ou en prolongement d'une forme urbaine existante, afin de limiter la consommation d'espace et de profiter de l'organisation urbaine existante (voiries, espaces publics, proximité de services...).

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus

bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

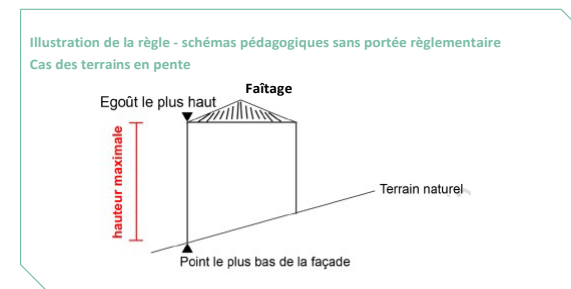
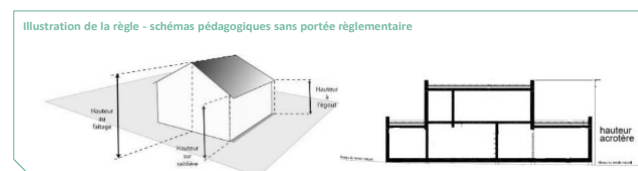
La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

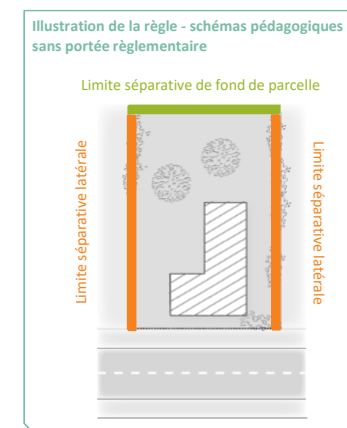
Le PLUi pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.



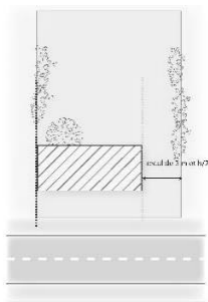
Ilot de chaleur (ou bulle de chaleur) : élévation localisée des températures diurnes ou nocturnes en milieu urbain, due à l'effet conjugué de l'artificialisation des sols (bitume et autres surfaces foncées) et de l'émission de chaleur (climatisation, usines, chaudières, cheminées...). Ce phénomène est en voie d'aggravation du fait du changement climatique.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Cas n°1 / Implantation sur une limite séparative latérale

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini) ou à 5 mètres selon les cas.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

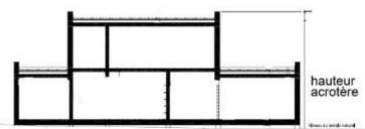
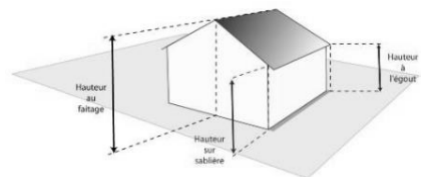
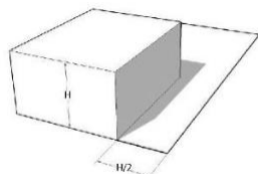
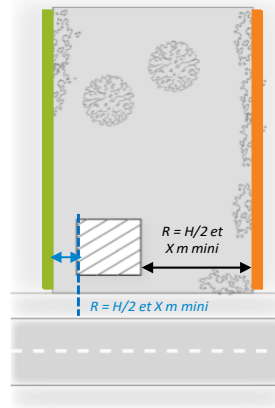


Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°2 Implantation en retrait des limites séparatives latérales avec distance minimale et maximale



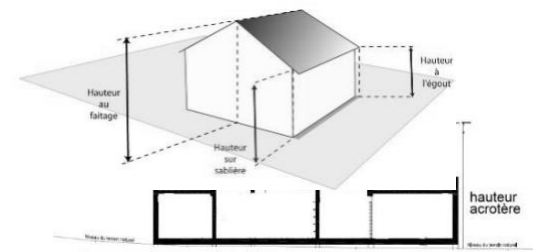
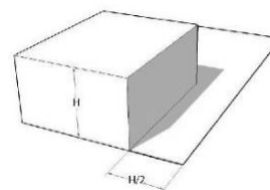
Dans ce cas de figure, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (en vert sur le schéma ci-contre) sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres ($R = H/2$ et $R > Xm$ mini) selon les cas (Cf plans de zonage).

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée (en orange sur le schéma ci-contre) sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

L'esprit de la règle vise à éviter que sur des parcelles de grandes superficies la construction soit implantée en milieu de parcelle de manière à permettre à plus ou moins long terme une ou plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit parti intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux d'usages : Constructions secondaires dont l'usage (constat de ce à quoi elle est utilisée) dépend d'une fonction ou d'une destination d'une autre construction (réputée principale). L'usage d'une construction correspond à une prérogative du Code de la construction et de l'habitation. Les locaux d'usage sont précisés dans le règlement écrit du PLUi.

Logement social : ensemble des logements visés dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce sont notamment :

- Les logements locatifs sociaux agréés par l'Etat, en PLAI, PLUS et PLS, et visés par le Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du même code.

Logement relai : logement occupé de façon temporaire par les populations en installation sur le territoire : ménage en recherche de logement pérenne, étudiant ou interne, saisonnier, ...

Logement vacant : logement non utilisé. Sont considérés comme des logements vacants, à la fois les logements qui sont en cours de vente et les logements que les propriétaires conservent sans qu'ils soient occupés.

Mitige : désigne l'implantation dispersée de constructions isolées et éloignées les unes des autres dans un cadre paysager agricole ou naturel.

Mode doux ou actif : Les modes doux ou modes actifs sont des modes de déplacements non motorisés : cheminements pour piétons ou pistes pour cycles.

Modénatures : éléments (chaînage, entourage, corniche...) de détail d'une construction qui fait le lien et l'aspect qualitatif du bâti.

Nature ordinaire : biodiversité (faune et flore) qui est présente dans la quasi-totalité des écosystèmes terrestres et aquatiques et qui n'a pas de valeur patrimoniale reconnue (friche, fond de jardin, bord de route, parc urbain, ...).

Objectif : but à atteindre au moyen des mesures du SCoT ou des orientations d'un PAS de SCoT ou d'un PADD de PLU-PLUi.

Orientation : direction prise par le projet dans un document d'urbanisme et à atteindre par la traduction en objectifs.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : pièce obligatoire du PLUi qui vise à définir des principes d'aménagement et de programmation sur un secteur donné (du quartier jusqu'à la commune ou la communauté de communes). L'urbanisation sur ces secteurs doit alors être compatible avec ces principes qui peuvent être écrits ou graphiques. L'OAP doit favoriser un urbanisme économe en espace et en fonctionnement, durable, écologique et social. Elle peut être sectorielle (OAP de quartier) ou thématique (OAP patrimoine).

Perméable : Capacité de laisser pénétrer l'eau et maintenir les caractéristiques biotique, chimique et physique du sol et du substrat.

Plan de prévention des risques (PPR) : document réalisé par l'Etat qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques auxquels ils sont soumis. Il est approuvé après enquête publique et devient servitude d'utilité publique opposable au titre de la sécurité publique. Le PLUi doit respecter le PPR en conformité, c'est-à-dire le retranscrire et l'appliquer à la lettre (respect total des limites cartographiques et des dispositions réglementaires indiquées dans le PPR).

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) : document de planification (qui prévoit et programme) et d'urbanisme (l'aménagement et la construction) sur une communauté d'agglomération ou de communes, sur la base d'un projet de territoire

étayé (à partir d'un diagnostic) et justifié (tenant compte des impacts). Il respecte les principes de développement durable et abordent les politiques d'urbanisme, d'habitat, de mobilités d'aménagement public, de développement économique et agricole, de protection de l'environnement et du patrimoine... le PLUi est constitué d'un rapport de présentation (diagnostic et justification), d'un PADD (projet d'aménagement et de développement durables), de pièces règlementaires (graphiques et écrites, OAP, opposables) et d'annexes. Il doit être compatibles avec les objectifs du SCoT.

Polarité : effet dynamique d'un pôle à générer une attractivité sur ses abords. Cette attractivité est liée à la présence d'activités, d'emplois, de services et d'équipements, qui génère une polarité plus ou moins forte en fonction de leur niveau ou quantité.

Pôle : entité urbaine générant une polarité du fait de la présence d'une offre (services équipements, activités, emplois, logements). L'INSEE définit les pôles en fonction du nombre d'emplois, ce qui n'est pas représentatif en milieu rural où l'accès aux services et équipements est un élément de polarité important.

Pôle de proximité : communes identifiées comme offrant les services et les équipements de niveau quotidienne.

Pôle d'équilibre : communes identifiées comme offrant les services et les équipements de niveaux quotidien et intermédiaire.

Prospect : distance minimale imposée par les règlements d'urbanisme et de voirie entre les bâtiments, calculée pour un éclairage naturel satisfaisant de chacun d'eux et pour des règles d'accessibilité et de sécurité.

Potentiel de restructuration : espace au sein d'une enveloppe urbaine d'au moins 500m² qui pourrait accueillir une habitation nécessitant une mutualisation ou une division de parcelles.

Quartier multi-fonctionnel : quartiers périphériques résidentiels de type faubourg présentant également des éléments de l'économie présenteielle (offre commerciale de proximité, activités artisanales...).

Réservoir de biodiversité : Un réservoir de biodiversité est un espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer

tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction) et où les milieux naturels sont de taille suffisante pour assurer leur fonctionnement.

Ruralité : représentation et pratique de la campagne, lien des sociétés aux contenus de l'espace rural. Notion désignant un mode de vie, d'habiter et de fonctionner, dans les espaces ruraux. Une dimension politique tend aujourd'hui à s'y ajouter, reprise dans les projets de territoire (défense d'un modèle, préservation de valeur de ruralité...), et s'opposant aux modes de vie urbains, plus anonymes, moins solidaires, plus fonctionnels et artificiels.

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) : document stratégique de planifications et d'urbanisme visant à mettre en cohérence les politiques publiques sur un vaste territoire (bassin économique, aire métropolitaine...) notamment en matière d'aménagement, d'habitat, de mobilité, d'économie, d'environnement et de paysage. Le SCoT est constitué d'un rapport de présentation (diagnostic et justification), d'un PADD (projet d'aménagement et de développement durables), d'un DOO (document d'orientation et d'objectifs, opposables) et d'annexes. Tous les documents d'urbanisme doivent être rendus compatible avec le SCoT.

Servitude d'utilité publique : charge affectant le droit ou l'usage d'un bien pour motif d'utilité publique. Elle s'impose aux documents d'urbanisme et doit être annexée à ceux-ci. Les plans de prévention des risques et les périmètres de protection de monuments historiques sont des servitudes d'utilité publique (SUP)

Site commercial périphérique : site périphérique où sont implantés des équipements commerciaux de moyennes et grandes surfaces.

Surface de plancher : somme des surfaces de l'ensemble des planchers construits, clos et couverts, mesurée au nu intérieur des murs de façades et dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1.80m. À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

Surface de vente : correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ». Entrent ainsi dans la surface de vente :

- les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- les surfaces de la caisse centrale dans les mêmes conditions,
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public.

En sont écartés :

- les sas d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas
- utilisés pour la vente ;
- les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les réserves.

Trame verte et bleue : réseau formé par les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.

Urbanisation diffuse : renvoie à une forme urbaine non agglomérée et peu dense, du fait d'une implantation de constructions individuelles en retraits les unes par rapport aux autres et par rapport aux espaces publics.

Urbanisation linéaire : renvoie à une forme urbaine caractérisée par une juxtaposition de constructions le long d'un axe de circulation, généralement sur un seul rang.

Urbanisme résidentiel intégré ou inclusif : stratégie visant à conforter les secteurs déjà résidentiels, en inscrivant les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, et en confortant le cadre de vie par des aménagements et des équipements publics de convivialité et de mobilités douces.

Urbanisme polarisant mixte : stratégie recherchant l'équilibre entre une urbanisation de remobilisation du bâti existant et de densification sur les pôles mêmes, et une urbanisation pavillonnaire plutôt de greffe urbaine sur le bassin de vie du pôle. Cela permet de créer des parcours résidentiel (plusieurs types d'offres d'habitat) intéressant un panel large de population.

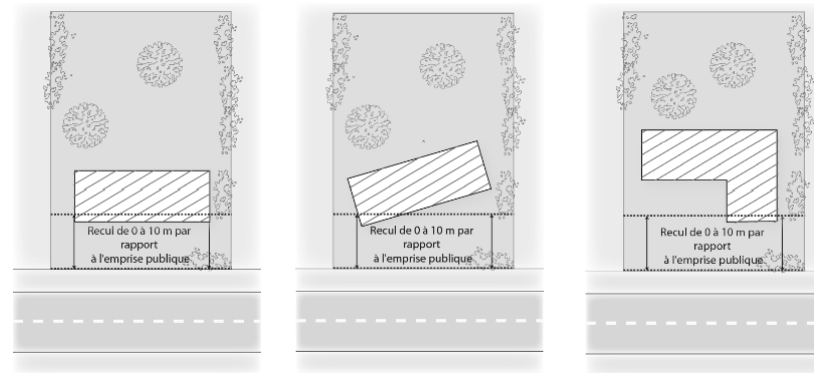
Urbanisme pré-opérationnel proportionné : stratégie privilégiant l'urbanisation par la réhabilitation de bâti existant (changements de destination et logements vacants) et par la sélection de secteurs limités et mobilisables. La notion d'opérationnalité est prioritaire, en mobilisant des outils tels que les OAP renforcées, la maîtrise foncière, les projets urbains

Valeur paysagère : élément ou ensemble d'éléments partagés décrivant une entité ou une ambiance paysagère. Par exemple le « paysage de grands horizons depuis les plateaux ou les pechs » est une valeur paysagère.

Voie et emprise publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°3 / Dans une bande comprise entre x et x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



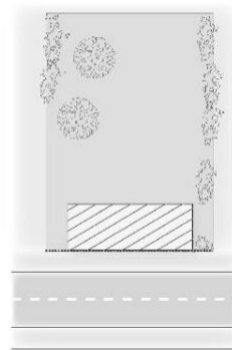
Tout ou partie d'au moins une façade de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre X et X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1
Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques

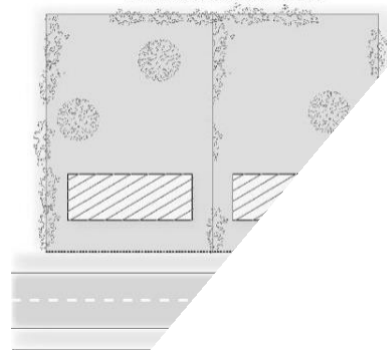


De manière préférentielle, la façade de la construction principale sur la voie publique s'implante à l'alignement, soit au niveau entre le domaine privé et public.

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue dans les centres-villes, villages ou hameaux historique

En cas de nécessité d'aménagement de donnant sur la voie publique, la recherche rapport à cet espace de stationnement.

Cas n°2
Même recul que les constructions existantes



Il est possible
principale
construct
constru
l'align
et

Zone de mobilité : zone d'influence des réservoirs de biodiversité. Les espèces sauvages n'étant pas inféodées à ces seuls réservoirs de biodiversité, les alentours de

ces derniers sont importants pour les continuités écologiques et sont donc identifiés par des zones tampons. Ces zones peuvent être assimilées à des zones de déplacements fréquents de la faune hébergée par les réservoirs de biodiversité.

Zone d'activités économiques (ZAE) : secteur délimité, aménagé et programmé pour recevoir des activités économiques artisanat, tertiaires, industrie, logistique...). La maîtrise foncière relève dans la mesure du possible de la collectivité, qui a compétence pour y prévoir des aménagements et équipements, régler la construction et promouvoir la zone. Les entreprises accueillies peuvent louer ou acheter les terrains viabilisés.