LEXIQUE DES TERMES RÉGLEMENTAIRES

PRÉCISION : *Les schémas / illustrations présentés dans le règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables. Ils sont insérés à titre d'information pour la compréhension du lecteur.*

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions explicatives du lexique ci-dessous.

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

A

Abri de jardin :
Construction annexe destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Les usages d'habitation et d'activités y sont interdits.

Accès du terrain :
L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine publique. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie. Il s'agit d'un passage donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

Activités artisanales :
Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.
Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles :
Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures :
L'article L 152-3 1° du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillement :
Les affouillements consistent à creuser le sol (terrassement par exemple). Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.
Cf. articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent donc les travaux en deçà des seuils fixés par l'article R 421-23.

Aire de stationnement :
Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre). Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Aléa :
Phénomène naturel (inondation, mouvement de terrain, séisme, avalanche...) d'intensité variable (aléa fort, moyen, faible).

Alignement :
Pour rappel, l'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines (article L.112-1 du code de la voirie routière). Il s'agit de la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle est généralement matérialisée par une clôture de propriété. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Anthropique :
Milieu, lieu, modifié par l'homme

Arbre isolé :
Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige :
Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Attique :
Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait, couronnement établi au-dessus de la façade, tel qu'une balustrade ou un acrotère.

Attique en surcroît :
Étage ou demi-étage au-dessus de la corniche.

Auvent :
Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur

B

Baie :
Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bandeau d'étage :
Moulure ou élément en saillie marquant les étages d'un bâtiment

Bandeau de toiture :
Bande de bois ou lambrequin qui protège et ornemente soit la rive de toiture soit l'égout de toiture.

Bardage :
Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Bassin versant :
Territoire, délimité par une ligne de crête dont les eaux s'écoulent vers un même cours d'eau.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé :
Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bâtiment public :
Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage public.

Berges :
Bord d'un cours d'eau.

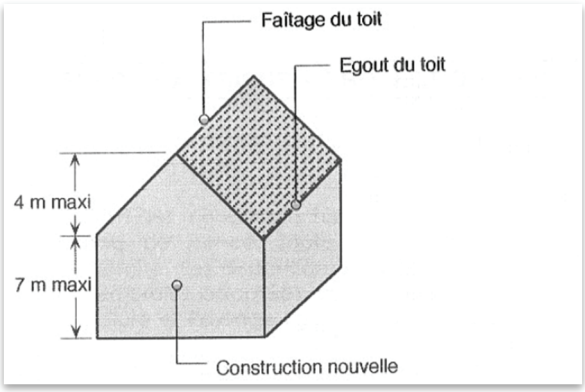
Bosquet :
Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense.

C

Calcul de la hauteur :
La hauteur doit être mesurée à partir du sol tel qu'il existe dans son état avant tous travaux. La hauteur est en principe fixée à l'égout du toit.

Lorsqu'un bâtiment ne dispose pas de toiture, comme les constructions à couverture plate, le point le plus haut est mesuré depuis l'acrotère (saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture).

L'égout du toit est la partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. Le faîtage du toit est le sommet d'une construction (point le plus haut d'un bâtiment). Le schéma ci-dessous est à titre informatif, pour illustrer les définitions.



© Ville de Guisseny

Caravane :
Le camping et le caravaning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application de l'article R. 111-34 du code de l'Urbanisme).

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.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L 443-1 et suivants, et R421-19, R421-23. Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :
Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées.

Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m².

Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993).

Catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes naturels dont les effets sont dommageables aussi bien vis-à-vis des occupants, que des biens matériels ou immatériels, de la protection de la nature...

Certificat d'urbanisme :
Le certificat d'urbanisme donne, en plus des renseignements d'urbanisme, des informations sur l'usage possible du terrain (constructibilité, division de propriété, droits à construire...) et les règles de construction (implantation des bâtiments, gabarit, plafond des hauteurs, densités... Le certificat d'urbanisme est gratuit. Il est délivré dans un délai de deux mois. Sa durée de validité est de un an.

Chaînage d'angle :
Décor peint ou saillant situé en angle ou en bordure de façade.

Champ d'expansion des crues :
Secteurs généralement peu urbanisés ou non urbanisés où peuvent être stockés d'importants volumes d'eau lors d'une crue.

Changement de destination :
Modification de l'usage des locaux, un permis de construire doit être déposé pour justifier la notion de changement de destination. Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme :
1- Exploitation agricole et forestière
2- Habitation
3- Commerce et activités de service
4- Équipement d'intérêt collectif et services publics
5- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Chien assis :
Lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

Clôture :
Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparatives, en bordure ou en retrait de voies privées ou voie publique. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie. Les systèmes à claire-voie présentent des vides (grillage, treillage...).

Construction annexe :
Sont considérées comme construction annexe, les bâtiments situés sur la même unité foncière que la construction principale. Ils peuvent être implantés isolément *(non relié à la construction principale)* ou accolés sans être intégrés à cette dernière *(pas de création de nouvelles surfaces habitables)*, entièrement clos ou non. Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important en termes de gabarit dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Contigu :
Ses synonymes sont adjacent, attenant, avoisinant, environnant, jouxtant, limitrophe, mitoyen, proche, voisin et continuité.

La contiguïté est obtenue : entre deux constructions lorsque les façades ou les pignons sont en contact l'un avec l'autre. Un portique, un porche ou un angle de construction... n'entrainent pas de contiguïté. Lorsqu'une construction touche directement la limite séparative d'une autre propriété. Lorsque deux terrains se jouxtent.

Comble :
Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Construction :
Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Corniche :
Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

Covisibilité :
On parle de covisibilité ou de « champ de visibilité » lorsqu'un édifice est au moins en partie dans les abords d'un monument historique et visible depuis lui ou en même temps que lui.

D

Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) :
C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la mairie.

Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :
C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Dents creuses :
Selon le CEREMA (DTer de l'Ouest (2011), une dent creuse est une parcelle non bâtie localisée à l'intérieur du tissu urbain existant. L'identification des dents creuses est mobilisée comme une démarche d'optimisation des espaces urbanisés au sein des aires urbaines.

Il s'agit de réaliser des bilans de foncier disponible dans le cadre des politiques de renouvellement urbain et de densification, et des documents de planification visant l'économie des ressources foncières (application des objectifs de la loi Grenelle 2 – loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement - ENE).

Les dents creuses et les cœurs d'îlot, des potentiels de développement :
Le développement urbain des villes et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction au cœur du bourg.

Ces **dents creuses** et ces cœurs d'îlots, entourés de parcelles bâties, se situent à proximité des commerces, des services et des équipements. Ils présentent un fort potentiel pour le dynamisme des territoires. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est d'autant plus important avec l'introduction, dans la loi **ALUR**, d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Destination (des bâtiments) :
La destination est l'usage principal des constructions. Elle est parfois précisée comme suit :

Exemple : Construction « à usage d'habitation » ou construction « à usage d'activité » ou construction « à usage de stockage »...

La destination des bâtiments peut être modifiée si le présent règlement l'autorise. Dans ce cas, une construction à usage d'activité peut être aménagée en habitation. Exemple : Un entrepôt transformé en loft ou un corps de ferme aménagé en hôtel...

Destination prévus à l'article R 157-27	Sous-destination prévus à l'article R 157-28
❶ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
❷ Habitation	Logement
	Hébergement
❸ Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
❹ Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
❺ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Défrichement :
Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois. NB : Une autorisation de défrichement doit être obtenue.

Dispositif d'obturation :
Un dispositif d'obturation est un système qui permet de fermer la canalisation par déclenchement en cas de pollution accidentelle et d'arrêter l'écoulement des eaux usées. Ainsi, il évite à la substance polluante de se répandre dans les canalisations.

Distances :
Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Droit de préemption urbain :
Droit qui permet à la collectivité d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

E

Éléments architecturaux :
Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie… mais ne créant pas de surface de plancher.

Élevage de type familial :
Un élevage de type « familial » est définie au sens de la circulaire du 10/08/84 relative au titre VIII du règlement sanitaire départemental type régit les prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles et du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Ainsi, un élevage de type familial est un élevage dont la production est destinée à la seule consommation familiale (porcins, ovins, caprins) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats,…) et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole, bien que l'implantation de tels bâtiments entre dans le champ d'application de la législation du permis de construire.

Sont exemptés de déclaration, les bâtiments d'élevage comprenant moins de 75 volailles et 50 lapins de plus de 30 jours ainsi que les bâtiments consacrés à un élevage de type familial.

Emplacement réservé :
Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations des emplacements réservés sont précisés sur les documents graphiques.

Emprise :
Elle correspond à la surface des terrains occupés par un usage particulier. Exemple : L'emprise de la voirie inclue la bande de roulement, les fossés, les trottoirs…
L'emprise du bâti est la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche…).

Emprise au sol :
L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Emprises publiques :
Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F,...).

Enduit :
Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Équipement d'intérêt général :
Établissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public ou au service de la population qui doit mais doit revêtir l'idée de « réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, ...) (Exemple : pylônes de téléphonie mobiles, éolienne, cabinet médical

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (EBC) : notamment article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme
Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.
- Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (Code Forestier pour les autres cas).
- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Espaces libres :
Espaces libres = Surface de l'unité foncière – surface des constructions (supérieures à 0.60m). Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété. Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Espace tampon :
Il s'agit d'un espace situé en fond de parcelle assurant une transition avec la parcelle située en arrière. Cet est espace est généralement planté formant ainsi un écran végétal.

Espace végétalisé :
Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces ou de la prairie.

Exhaussement de sol :
Un exhaussement est une élévation du niveau initial. Dans le cas d'un terrain, il s'agit d'augmenter le niveau du terrain par des remblais par exemple. Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension :
Est dénommée extension l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais accolée à celle-ci. Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle est soit horizontale (dans la continuité de la construction principale) ou verticale (surélévation de la construction).

Exutoire :
Point le plus d'un réseau hydraulique ou hydrographique par où passent toutes les eaux de ruissellement drainées par le bassin.

F

Façade, façade principale :
Ce sont les faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, saillies ...). Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La « façade principale » du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

Faîtage (du toit)
Ligne où deux pans de toiture aux pentes opposées se rejoignent.

H

Habitation légère de loisirs :
C'est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière. Exemple : chalet ou bungalow

Haie :
C'est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière. Exemple : chalet ou bungalow

Haie arbustive :
Haie formée uniquement d'arbustes (hauteur maximale : 2 m).

Haie à port libre :
Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère :
Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture :
Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur de construction (article 10 du règlement du PLU) :
Dimension verticale limite maximale des constructions, exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

I

Impasse :
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

Imperméabilisation :
Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement. On parle d'imperméabilisation du sol quand les sols sont recouverts par des infrastructures (toujours plus nombreuses). Ainsi recouvert, le sol ne peut plus remplir ses fonctions naturelles. L'eau ne peut ni s'infiltrer, ni s'évaporer, le ruissellement s'accentue, avec parfois pour conséquence des inondations catastrophiques.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 du règlement du PLU) :



L'implantation des constructions s'effectue à l'alignement ou en recul de la voie publique. D'autres possibilités peuvent également être apportées.

- **Implantation sur la limite (ou à l'alignement) :**

Sauf mentions contraires inscrites au règlement du PLU, l'alignement correspond à la limite du domaine public aux droits des parcelles privées. L'implantation peut s'effectuer à la limite même de l'alignement, l'objectif poursuivi étant de constituer un « front bâti continu le long de la voie ».

- **Implantation en recul :**

L'implantation en recul de la voie implique notamment deux possibilités :

- Le retrait résulte d'une marge de recul « fixe » (= ne tenant pas compte de la hauteur du bâtiment). La distance du recul est alors imposée (par exemple de 3 mètres) ou minimale (par exemple au moins 3 mètres). Le recul est généralement mesuré soit à partir de l'alignement, soit à partir de l'axe de la voie. La notion d' « axe de la voie » est couramment définie par les règlements des PLU comme la ligne divisant la voie bordant le terrain en deux parties symétriques.
- La marge de recul résulte d'une règle de prospect (= distance variable selon les dimensions du bâtiment et de sa hauteur). Le retrait varie selon la hauteur de la construction. La référence de calcul est en principe l'alignement opposé de la voie. De façon générale, le PLU fait dans cette situation référence à la règle établie par l'article R.111-16 du code de l'urbanisme.

- **Une autre possibilité :**

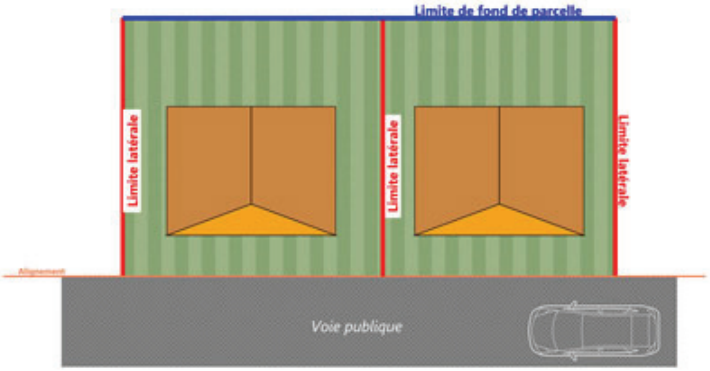
Le PLU peut envisager de moduler l'implantation des constructions en fonction de la largeur des voies.

- **Cas particulier :**

La distance par rapport aux emprises publiques autres que les voies. Les emprises publiques autres que les voies correspondent aux rivages, cours d'eaux, voies ferrées et canaux.

Implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives ou parcellaires (article 7 du règlement du PLU) :
A noter que la servitude de cours communes permet de déroger aux règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires. Ces dispositions concernent deux types de limites :

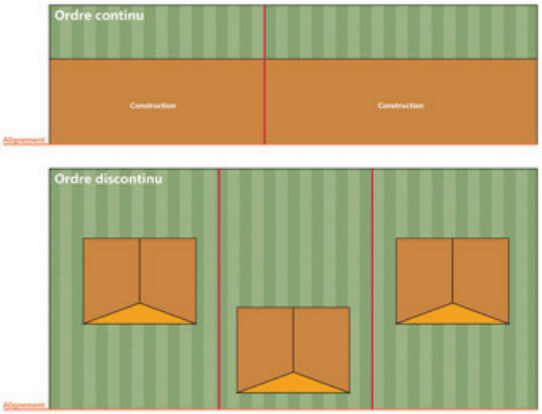
- Les limites latérales : ces limites sont celles donnant sur les voies ou emprises publiques.
- Les limites de fond de parcelles : ces limites sont celles qui séparent deux propriétés sans donner sur les voies ou emprises publiques.



Limites latérales : ordre continu, discontinu ou sur au moins une limite séparative

Dans la mesure où la rédaction du règlement du PLU est spécifique à chaque commune, il seulement possible d'apporter des informations d'ordre général. L'implantation en limite latérale (= donnant vers la voie publique) peut s'effectuer :

- En ordre continu : la construction doit être implantée sur toute la limite donnant sur la voie ou l'emprise publique.
- En ordre discontinu : le règlement prévoit une marge de recul des constructions par rapport à la limite séparative donnant sur la voie ou l'emprise publique. La distance du recul peut être fixe ou variable selon la hauteur de la construction.



Implantation en ordre continu ou en ordre discontinu.

L'implantation en ordre continu a pour effet de créer un front bâti donnant sur la voie publique. Sur au moins une des limites séparatives : l'implantation s'effectue soit sur toute la limite donnant sur la voie, soit sur une seule de ces limites.

Limite de fond de parcelle

L'implantation en limite de fond de parcelle (= limite séparative ne donnant pas vers la voie publique) peut s'effectuer directement en limite ou selon une marge d'isolement établie en fonction de la hauteur de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à une distance minimale.

Compléments

En limite séparative, la mesure prise en compte est le gabarit extérieur de la construction. Les prescriptions du PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas au sous-sol, sauf mentions contraires.

<u>Implantation entre deux bâtiments sur une même propriété (article 8 du règlement du PLU) :</u>

Ces prescriptions s'appliquent aux bâtiments non contigus réunis sur une même propriété.

Essentiellement, l'article 8 du PLU poursuit deux objectifs :

- Permettre l'éclairement et l'ensoleillement des constructions ;
- Permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Le règlement du PLU peut prévoir que la distance entre deux constructions soit mesurée :

Entre tous les points d'une construction : la distance est mesurée en tenant compte des éléments en saillie d'une façade, comme les balcons ;
Entre certains éléments de la construction : la distance est mesurée en tenant compte de certains éléments d'une construction, comme les baies principales ;
Au nu de la façade : auquel cas la distance ne prend en compte aucun élément d'architecture en façade.
En absence de ces dispositions, la distance est calculée en tenant compte le cas échéant des saillies en façade.

La distance entre les constructions peut être calculée de façon absolue ou relative :

- Absolue : le PLU prévoit qu'une distance minimale entre deux constructions est applicable sans condition particulière.
- Relative : le PLU prévoit qu'une distance minimale entre deux constructions est établie en fonction de la hauteur du bâtiment le plus haut. Il s'agit d'une règle de prospect, qui peut faire l'objet d'une formule arithmétique. Par exemple : *« la distance entre tout point des constructions doit satisfaire la formule suivante : L ≥ H/2. H représente la hauteur et L la distance entre les bâtiments ».*

Sauf mentions contraires inscrites dans le règlement, les dispositions de l'article 8 du PLU s'appliquent aux ouvrages non contigus. Deux ouvrages réunis par un simple élément architectural, comme un auvent de 3 mètres de large, ne sont pas réputés contigus. Le règlement du PLU peut par ailleurs prévoir des dispositions particulières applicables aux constructions annexes.

Inondation :
Envahissement par les eaux de zones habituellement hors d'eau pour une crue moyenne. L'inondation est une submersion rapide ou lente d'une zone pouvant être habitée, elle correspond au débordement des eaux lors d'une crue.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet 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, dangers d'explosion ou d'incendie.

L

Limites séparatives ou latérales :
Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Lisière :
La lisière est l'espace constituant la limite entre deux milieux. Exemple : les premiers arbres d'un espace forestier. La protection imposée dans le présent règlement répond aux soucis de protection de ces espaces et à la lutte contre l'établissement de lisières artificielles, reconstituées par l'homme, mais ne prenant pas en compte les besoins des espèces végétales et animales.

Logement :
Cellule de vie familiale, les locaux tels que les garages, caves d'une habitation ne sont pas compris dans cette dénomination.

Logement de fonction :
La notion de logement de fonction est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d'exploitation, et quelquefois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour l'horticulture et les maraîchers (de façon moins évidente).

Logement vacant :
Au sens de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

Lotissement :
Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Lucarne :
Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit. Les châssis à tabatière (type « Velux ») ne sont pas considérés comme des lucarnes.

M

Marge de recul :
Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Menuiserie :
Les menuiseries regroupent la charpente, les huisseries, les lambris, les châssis, les boiseries. Les menuiseries peuvent être de nature variée comme le bois, l'acier, le PVC, l'aluminium, etc.

Mise en demeure d'acquérir :
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé (ER), son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le PLU est approuvé.

Mitoyen :
Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, cela qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires Modénature Profil des moulures et membres d'architecture caractérisant une façade.

N

Nature de la voie :
Les dispositions de l'article R.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent aux constructions en bordure des voies et emprises publiques. Elles s'appliquent également au regard des voies privées dès lors que la largeur effective *« est assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques ».*

Un passage qui ne satisfait pas aux conditions d'accessibilité des véhicules ne peut pas être considéré comme une voie. De même, un sentier pratiquement disparu ne peut pas être assimilé à une voie publique ni même à une voie privée. L'emprise d'une voie publique comprend la voie elle-même (la « plateforme ») ainsi que ses annexes, telles que les trottoirs, fossés, accotements, talus.

Niveau :
Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc.,...

O

Opération d'ensemble :
Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter a plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC...

Opération de constructions groupées :
Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
Les OAP sont des pièces constitutives des PLU. Elles ont pour vocation de permettre à la collectivité d'orienter l'aménagement futur d'une partie de son territoire selon les principes directeurs et ce, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération. Les OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, mais également sur l'ensemble du territoire communal. L'intérêt de cet outil est d'orienter l'urbanisation future, sans pour autant se substituer au porteur de projet et sans nécessairement maîtriser le foncier.

Les orientations d'aménagement sont opposables, les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs être compatibles. Suite au Grenelle de l'environnement elles deviennent un élément obligatoire des PLU.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général :
Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective ;
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation ;
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ouvrage techniques ou superstructure :
Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... . Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures. Les superstructures sont des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des gardes corps, des réservoirs, des chaufferies, des V.M.C., des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.

P

Pan (d'un bâtiment) :
Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Plan des Déplacements Urbains (PDU) :
Le plan des déplacements urbains est un document organisant les transports de personnes et de marchandises au sein de l'agglomération. Obligatoire pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, il doit être en adéquation avec le SCoT.

Pétitionnaire :
Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire

Pièces principales :
Ce sont les pièces destinées au séjour et au sommeil, aux activités professionnelles telles que les bureaux, les commerces, l'artisanat...

Pièces secondaires ou de service :
Ce sont les pièces telles que : cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, dégagements, dépendances, lingeries.

Pignon :
Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Programme Local de l'Habitat (PLH) :
Programme Local de l'Habitat. Il définit, pour une durée au moins égale à 5 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Propriété - terrain - unité foncière :
Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

R

Recul :
Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies.

Règlementation thermique :
La réglementation thermique est un ensemble de règles à appliquer dans le domaine de la construction afin d'augmenter le confort des occupants tout en réduisant la consommation énergétique des bâtiments.

La réglementation thermique en vigueur est la RT2012. La RT 2012 est la nouvelle réglementation thermique française, née du Grenelle de l'Environnement, et qui fait suite à la réglementation précédemment en vigueur, la RT 2005. A noter qu'au 1er Janvier 2020, c'est la RT2020 qui devrait s'appliquer avec comme règle les bâtiments à énergie positive (BEPOS).

Réhabilitation :
Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

Remblai :
Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Rénovation :
Remise à neuf d'un bâtiment ancien. Restitution d'un aspect neuf.

Restauration :
Remise en état d'un bâtiment ancien dans son état originel du fait de son intérêt architectural.

Retrait :
Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

Rez-de-jardin :
Le rez-de-jardin correspond à une construction de plain-pied sur un jardin : il n'y a donc pas d'étage, toutes les pièces de la construction étant sur le même niveau.

Ruine :
Construction dont la toiture et où une partie des murs sont effondrés

R + 1, R + 1 + combles, … :
R + 1 est l'abréviation urbanistique et architecturale du nombre de niveaux des bâtiments. Exemple : R + 1 veut dire rez-de-chaussée + 1 étage ; R + 1 + combles veut dire veut dire rez-de-chaussée + 1 étage + les combles aménageables.

S

Saillie :
On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit enveloppe.

Secteur :
C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent.

Servitude d'utilité publique
C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, …). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

Sinistre :
Tout évènement remettant en cause l'usage de l'ouvrage à cause de la fragilité de sa structure. Celui-ci peut être consécutif ou lié à un incendie, un tremblement de terre…

Site protégé :
Type de protection mis en place par la loi du 2 mai 1930 (intégrée au code de l'environnement). Comme pour les monuments historiques, il existe deux cas de figure, le classement et l'inscription. Sont concernés les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Sous-sol :
Étage de locaux enterré ou semi-enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée.

SRU :
Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ; Cette loi redéfinit les politiques urbaines dans le sens d'un aménagement plus cohérent, assurant une plus grande mixité sociale. Il intègre les notions de développement durable, de solidarité, particulièrement en matière d'habitat, de démocratie et de décentralisation. Elle institue de nouveaux documents d'urbanisme (SCoT, PLU) qui introduisent la notion de projet.

Surface de plancher (surface taxable) :
D'après l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trélies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

T

Taxe d'aménagement :
La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux. Depuis 2012, la taxe d'aménagement remplace : la taxe locale d'équipement (TLE) ; la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) ; la taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE) ; la taxe complémentaire à la TLE en Île-de-France (TC-TLE) ; et la taxe spéciale d'équipement de la Savoie.

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles. Elle s'applique aux demandes de permis (y compris les demandes modificatives générant un complément de taxation) et aux déclarations préalables.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la parcelle ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës délimitées par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui l'entourent.

Terrain naturel :
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Toit-terrasse, toiture-terrasse :
Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), accessible ou non. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture à la Mansart :
Toiture dont chaque versant est forme de deux pans (le terrassons et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Toiture à pente :
Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclines concourant a définir le volume externe visible de la construction.

Toiture végétalisée :
Elle consiste à recouvrir d'un substrat un toit plat ou à pente faible (maximum 35° généralement). Les avantages de cette technique sont nombreux, parmi lesquels il est possible de citer :

- Des effets bénéfiques sur le climat, l'hygrométrie et sur la santé et le bien-être des habitants ;
- La reconstitution d'un maillage écologique et de corridors écologiques ;
- Un impact sur l'eau avec une filtration et une épuration biologique des eaux de pluie ;
- Une régulation des débits hydriques : la toiture végétalisée accumule l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement.

V

Vide sanitaire :
Un vide sanitaire consiste en la surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction sur une hauteur d'au moins 20 cm (une surélévation de 40 à 60 cm de haut est préférable). Il y a donc un volume d'air entre ce plancher et le sol naturel, ce qui permet une meilleure isolation et insensibilise la dalle contre les remontées d'eau et d'humidité.

Cette solution ne s'applique que si le terrain est plat ou légèrement pentu et si la construction ne comporte pas de sous-sol. Tout vide sanitaire doit comporter des grilles robustes assurant la ventilation de ce dernier :

- pour des raisons de sécurité, afin d'éviter l'intrusion de rongeurs ;
- pour des raisons de durabilité des planchers (ossature en bois ou en métal)

Voie :
Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voirie privée :
La voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique :
La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'État est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes nationales et départementales) et la voirie communale qui relève du domaine public ou privé de la commune.

Z

Zone d'Aménagement Différée (ZAD) :
Zone ayant pour objet de permettre à la collectivité d'exercer par anticipation une maîtrise des terrains en vue d'opérations d'urbanisme ou de réserves foncières.

Zone agricole :
Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones à urbaniser :
Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement **(zone 1AU).**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification (**zone 2AU**) ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones d'activité :
Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles. Ce zonage se justifie parce que les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées peuvent générer des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

Zone d'aménagement concerté (ZAC) :

La ZAC est une zone dans laquelle la commune a décidé d'intervenir (directement ou par l'intermédiaire d'un aménageur) pour réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains qu'elle (ou son aménageur) a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L. 151-27 du Code de l'urbanisme.

Zones naturelles et forestières (zone N) :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones non aedificandi :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie, pour préserver des vues, pour des raisons de sécurité, d'hygiène...

Zones urbaines (zone U) :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

GLOSSAIRE DES SIGLES UTILISÉS DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le glossaire explique la signification des sigles techniques les plus fréquemment utilisés en urbanisme.

A

A : Zone agricole dans les PLU
ABF : Architectes des Bâtiments de France
ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles.
ADDOU : Aménagement et Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme (démarche de type ADDOU)
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.
ADIL : Agence Départementale d'Informations sur le Logement
ADS : Application du Droit des Sols
AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
AFPCN : Association Française de Prévention des Catastrophes Naturelles
AFU : Association Foncière Urbaine
AL : Autorisation de Lotir
ALF : Allocation Logement Familial
ALS : Allocation Logement Solidaire
ALT : Aide au Logement Temporaire
AMF : Association des Maires de France
AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANEL : Association Nationale des Élus du Littoral
ANIL : Agence Nationale d'Information sur le Logement
ANRED : Agence Nationale pour la Récupération et l'Élimination des Déchets
ANRT : Association Nationale de la Recherche Technique
ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine
AP : Autorisation de Programme
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
APL : Aide Personnalisée au Logement
APS : Avant-Projet Sommaire
ARIM : Association de Restauration Immobilière
AROHLM : Association Régionale des Organismes HLM
AU : Zone A Urbaniser dans les PLU

B

BEE : Bureau Européen de l'Environnement
BET : Bureau d'Études Techniques
BOAMP : Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics
BOP : Budgets Opérationnels de Programme
BTP : Bâtiment Travaux Publics

C

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CC : Carte Communale
CCAG : Cahier des Clauses Administratives Générales
CCAS : Centre communal d'action sociale
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CDA : Communauté D'Agglomération
CDAPL : Commission Départementale des Aides Publiques au Logement
CodeCom : Communauté De Communes
CDCEA : Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (remplace la CDCEA, l'ordonnance instituant la CDPENAF devrait intervenir avant la fin de l'année 2015)
CE : Conseil d'État
CEDER : Centre d'Étude et de Développement des Énergies Renouvelables
CELRL : Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres
CEMAGREF : Centre national du Machinisme Agricole, du Génie Rural, des Eaux et des Forêts
CERTU : Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques
CEREMA : Direction technique Territoires et Ville du Cerema - Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (ex-CERTU)
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CETE : Centre d'Études Techniques de l'Équipement
CG : Conseil Général
CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales
CGPC : Conseil Général des Ponts et Chaussées
CLE : Commission Locale de l'Eau
CLH : Commission Locale de l'Habitat
CLHS : Comité Local d'Hygiène et de Sécurité
CHR : Centre Hospitalier Régional
CHU : Centre Hospitalier Universitaire
CMP : Code des Marchés Publics
CNIR : Centre National d'Information Routière
CNRS : Centre National de la Recherche Scientifique
CODIS : Centre Opérationnel Départemental d'Incendie et de Secours
CODISC : Centre Opérationnel de la DIrection de la Sécurité Civile
COVADIS : Commission de Validation des Données pour l'Information Spatialisée
CPM : Code des Marchés Publics
CRMH : Conservatoire Régional des Monuments Historiques
CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires
CU : Certificat Urbanisme
CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale

D

DALO : Droit Au LOgement
DAO : Dessin Assisté par Ordinateur
DAT : Déclaration d'Achèvement de Travaux
DATAR : Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale
DCE : Dossier de Consultation des Entreprises
DCS : Dossier Communal de Sauvegarde

DD : Développement Durable
DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
DDAM : Direction Départementale des Affaires Maritimes
DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDE : Direction Départementale de l'Équipement
DDRM : Dossier Départemental des Risques Majeurs
DDSC : Direction de la Défense et de la Sécurité Civile
DDSIS : Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours
DDSV : Direction Départementale des Services Vétérinaires
DFCI : Défense des Forêts Contre l'Incendie
DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DICRM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
DIREN : Direction Régionale de l'Environnement
DNO : Directive Nationale d'Orientation
DOG : Document d'Orientations Générales des SCOT
DPM : Domaine Public Maritime
DPU : Droit de Préemption Urbain
DR : Direction des Routes
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DRAE : Direction Régionale à l'Architecture et à l'Environnement
DRAF : Direction Régionale Agriculture et Forêt
DRE : Direction Régionale de l'Équipement
DRIRE : Direction Régionale Industrie Recherche et Environnement
DRM : Délégation aux Risques majeurs
DT : Déclaration de Travaux
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement
DUP : Déclaration d'Utilité Publique

E

EBC : Espace Boisé Classé
EDF : Electricité de France
ENL : Engagement National pour le Logement (Loi ENL)
ENF : Espaces Naturels de France
ENS : Espaces Naturels Sensibles
EP : Eaux pluviales
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
ER : Emplacement Réservé
EU : Eaux Usées

F

FAU : Fond d'Aménagement Urbain
FEDER : Fond Européen de DÉveloppement Régional
FNADT : Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire
FNMR : Fédération Nationale des Maires Ruraux
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
FSU : Fonds Social Urbain

H

HLM : Habitation à Loyer Modéré
HQE : Haute Qualité Environnementale

I

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IGN : Institut Géographique National
INSEE : Institut National Statistiques Études Économiques
INSERM : Institut National de la Santé Et de la Recherche Médicale

J

JO : Journal Officiel

L

LOADDT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire
LOF : Loi d'Orientation Foncière
LOV : Loi d'Orientation de la Ville

M

MH : Monument Historique
MARNU : Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme
MEEDDAT : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire

N

NTIC : Nouvelles Technologies de l'Information et Communication
N : Zone naturelle dans les PLU

O

ONF : Office National des Forêts
OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

P

PAC : Porter A Connaissance
PAC : Politique Agricole Commune
PAC : Plan d'Action Concertée
PACT : Protection, Amélioration, Conservation et Transformation de l'habitat
PACT : Programme d'Aménagement Concerté
PACT ARIM : Protection, Amélioration, Conservation et Transformation de l'habitat, Association de Restauration IMmobilière
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble
PAH : Prime à l'Amélioration de l'Habitat
PAS : Prêt à l'Accession Sociale
PAZ : Plan d'Aménagement de Zone
PC : Permis de Construire
PCET : Plan Climat-Énergie Territorial
PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDU : Plan des Déplacements Urbains
PEB : Plan d'Exposition au Bruit

PIG : Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat
PL : Poids Lourds
PLAI : Prêt Locatif d'Intégration
PLH : Plan Local Habitat
PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PME : Petites et Moyennes Entreprises
PMI : Petites et Moyennes Industries
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPR : Plan de Prévention des Risques
PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PPRIF : Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
PSLA : Prêt Social en Location Accession
PST : Programme Social Thématique
PVR : Participation pour Voie et Réseau
PVRU : Politique de la Ville et de la Rénovation Urbaine

R

RGA : Recensement Général Agricole
RNU : Règlement National de l'Urbanisme
RSD : Règlement Sanitaire Départemental
RTE : Réseau de Transports en Électricité

S

SAAP : Système Automatique d'Alerte aux Populations
SAC : Service d'Annonce des Crues
SAFER : Société d'Aménagement Foncier et Établissement Rural
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAGIM : Société anonyme HLM d'Aménagement et de Gestion IMmobilière
SAHLM : Société anonyme d'Habitations à Loyers Modérés
SAN : Syndicat d'Agglomération Nouvelle
SAU : Surface Agricole Utile
SC : Sécurité Civile
SCI : Société Civile Immobilière
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SD : Schéma Directeur (antérieur au SCOT)
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAP : Service Départemental Architecture et Patrimoine
STAP : Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (remplace le SDAP depuis 2010
SDAPL : Section Départementale des Aides Publiques au Logement
SDAU : Schéma Directeur Aménagement et Urbanisme (antérieur au S.D.)
SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours
SEM : Société d'Économie Mixte
SESAME : Système d'étude du schéma d'aménagement de la France
SEVESO : SEVESO 1 et SEVESO 2 sont des directives relatives au classement des entreprises présentant des risques technologiques - (Seveso : ville d'Italie ayant enregistré le premier accident grave répertorié de réacteur chimique)
SIV : Syndicat Intercommunal de Voirie
SIVOM : Syndicat Intercommunal à VOcation Multiple
SIVU : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique
SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU)
STEP : STation d'ÉPuration des eaux usées

T

TA : Tribunal Administratif
TC : Transports en Commun
TCSP : Transport en Commun en Site Propre
TER : Train Express Régional
TGV : Train Grande Vitesse
TLE : Taxe Locale d'Équipement
TRE : Taxe de Raccordement à l'Égout

U

U : Zones urbaines dans les PLU
UH (loi UH) : Loi Urbanisme et Habitat
UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
URSSAF : Union de Recouvrement de la Sécurité Sociale et Allocations Familiales

V

VL : Voiture Légère (ou Véhicule léger)
VN : Ville Nouvelle
VRD : Voirie et Réseau Divers

Z

ZA : Zone d'Activités
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAD : Zone d'Aménagement Différée
ZEP : Zone d'Environnement Protégée
ZFU : Zone Franche Urbaine
ZI : Zone Industrielle
ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZP : Zone à Protéger
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZPS : Zone de Protection Spéciale (Directive européenne sur les oiseaux)
ZRR : Zone de Revitalisation Rurale
ZRU : Zone de Revitalisation Urbaine
ZUS : Zone Urbaine Sensible