



3.3.1 - Glossaire - Lexique

Annexe réglementaire

Version arrêtée
19 février 2026

PLUiH
Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal
et d'Habitat



CAIRN Territoires
11, chemin de Jacoubé
31 410 MONTAUT
07 69 77 15 85
contact@cairn-territoires.com



SIRE Conseil
10 Rue Adèle Considère
49 320 Brissac-Quincé
06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr



Atelier Palimpseste
7, allées de Tourny
33 000 BORDEAUX
05 56 01 19 37
guillaume.laize@gmail.com



Rural Concept
430, avenue Jean Jaurès
46 004 CAHORS Cedex 9
05 65 20 39 30
rural.concept@adasea.net



URBADOC
9, avenue Maurice Bourges
Manoury
31 200 TOULOUSE
05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr



ASUP
12 rue de l'église
65 690 ANGOS
09 65 00 57 23
asup@asup-territoires.com



TADD
35 bis, rue de Guindalos
64 110 Jurançon
06 73 36 25 73
amandine.raymond@tadd.fr



Pyrénées Cartographie
3, rue de la fontaine de Crastes
65 200 ASTÉ
05 62 91 46 86
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr

Jean-Yves Chapuis
2, rue Jacques Gabriel
35 0000 Rennes
06 08 43 28 90
jychapuis.rennes@orange.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
COPIL : 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
EBC : Espace Boisé Classé
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EIE : État 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 Loisir
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'Équilibre Territorial Rural
PDA : Périmètre Délimité aux Abords
PDU : Plan de Déplacement Urbains
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POA : Programme d'Orientation 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
 SMDEA : Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement
 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'EPuration
 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 A_{TVB} : Zone Agricole « trames verte et bleue »

Zone AU : Zone A Urbaniser
 Zone N : Zone Naturelle
 Zone U : Zone Urbaine
 ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

LEXIQUE

Abri pyrénéen : construction rudimentaire servant à l'abri ou au logement saisonnier des bergers, située sur les estives. Elle est le plus souvent isolée et l'usage pastoral saisonnier y est actuel ou historique. Ces constructions sont des éléments du patrimoine architectural et paysager du pastoralisme pyrénéen.

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 (ou local accessoire) : 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, au moins partiellement.

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 sur les parties closes.

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.

Bâtiment d'estive (ou chalet d'alpage) : construction située sur les estives, traditionnellement utilisée de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs (production de fromage...). Elle peut être isolée ou regroupée en hameau. L'usage pastoral est actuel ou historique, et ils sont le témoignage de la culture pastorale pyrénéenne. Ce sont des éléments du patrimoine architectural et paysager du pastoralisme pyrénéen.

Centre-bourg : cœur de bourg caractérisé par une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements, espaces publics, ...) et une forte densité bâtie. Par son patrimoine bâti et sa trame urbaine ancienne, il est souvent le marqueur identitaire de la commune.

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 (L151-11). 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 pourront être précisées par celui-ci.

Clôture : ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. La clôture peut être constituée de poteaux tenant des parements ou du grillage, soutenus par un scellement au sol ou par un mur-bahut plus ou moins haut. Elle peut être implantée en limites ou à l'intérieur de la propriété. C'est donc la notion d'obstruction ou d'obstacle au passage de tiers qui constitue un des éléments essentiels de la définition d'une clôture, et qui permet l'application des règles d'urbanisme.

Coefficient d'imperméabilisation : rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée. Ce coefficient limite les surfaces bâties ou artificialisées par rapport aux surfaces laissées en pleine terre.

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 la majorité des éléments déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions, en clair s'il subsiste au moins trois murs porteurs et des éléments de charpente et de couverture. Une ruine n'est juridiquement pas considérée comme une construction existante.

Continuité : principe d'urbanisation du code de l'urbanisme et priorisé dans la loi montagne, consistant à apprécier le lien avec un urbanisme existant (village, bourg, hameau, écart) pour permettre une construction nouvelle en continuité de cet existant. La continuité s'applique également de part et d'autre d'un chemin rural ou d'une voie communale.

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 d'eau et attenante à bâtiment constituant le corps principal du projet. 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. S'il est ajouté postérieurement, il est alors qualifié d'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.

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, individuelle ou d'habitat collectif (la restructuration ou le renouvellement urbain). En milieu rural c'est surtout la première forme qui peut être mobilisée, la deuxième relevant de programmes urbains et de politiques de la ville sur des métropoles ou de grandes agglomérations.

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

Desserrment 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.

Desserrment des ménages : phénomène sociétal caractérisant l'éclatement des familles sur plusieurs logements suite à divers événements : veuvage, séparations et divorces, émancipation des enfants etc.

Destinations et sous-destinations : la destination de toute construction correspond à ce pourquoi la construction est édifiée. 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 et les locaux accessoires	Bâtiment de stockage du matériel ou des récoltes, logement des animaux, les habitations des agriculteurs, et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles telles que définies au II de l'article L151-11 CU
	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	Maisons individuelles et immeubles collectifs, résidences démontables constituant l'habitat

		des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »	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	Epicerie, supermarchés artisanat 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 Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes, établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage des chambres ou des appartements meublés en location ainsi que d'autres services commerciaux	
	3.6 Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes	Résidences de tourisme, campings, parc résidentiels de loisirs, villages de vacances, maisons familiales
	3.7 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 similaires établissements destinés à la petite enfance	Ecole, lycée, collège, hôpital, centre de formation pour adultes
	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 Lieux de culte	Constructions répondant aux besoins collectifs de caractère religieux. Etablissements destinés à l'exercice d'un culte	
	4.7 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,	Pépinière d'entreprises, bureau d'études

		administrative ou commerciale	
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 diffusive : dynamique visant à permettre la répartition de l'activité sur le territoire applicable sur les territoires ruraux afin de revenir à un modèle multi-fonctionnel. Elle est composée surtout des activités de l'économie présentielle.

Économie présentielle : 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.

Emplacement réservé : terrains bâti ou non, nécessaire à la future réalisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques (C. urb. art. L 151-41, 1° à 3°, R 151-43, 3° et R 151-50, 1°). Cette réserve constitue une servitude affectant le terrain et le rend inconstructible. Seul en principe la collectivité pourra construire. En contrepartie de cette servitude, un droit de délaissement est offert au propriétaire de l'emprise foncière.

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.

Enveloppe urbaine : secteurs occupés par du bâti groupé (de l'ordre de 50 m entre plusieurs bâtiments), à destination d'habitat et d'activités, 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 :

- 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.
- 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.

Espace boisé classé (EBC) : bois, forêt ou parcs, existant ou à créer, faisant l'objet d'une protection au titre de des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement y est alors interdit. En clair et à l'extrême, un pré peut être classé EBC et devenir un bois en interdisant tout autre usage.

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : cette destination 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 ou pastorale, 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 de surface de plancher ou d'emprise au sol 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 contigües 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 permet de distinguer les constructions principales, les extensions et les annexes.

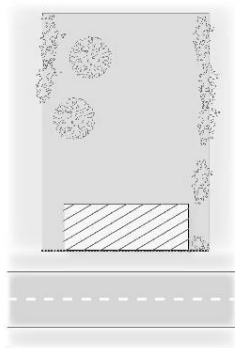
Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétiques 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, 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.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1

Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques



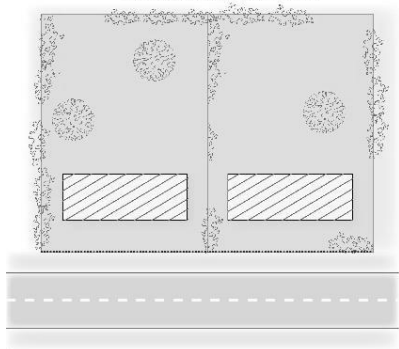
De manière préférentielle, la façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à l'alignement, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.

Cas n°2

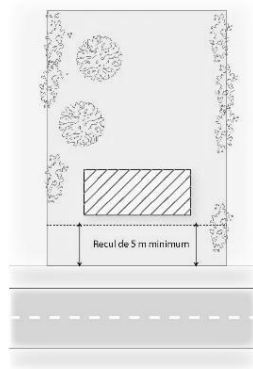
Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée jouxte une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Cas n°3

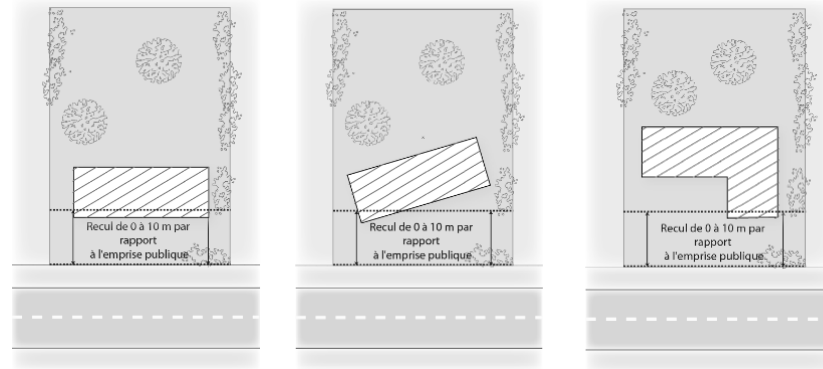
Retrait minimal de x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et 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.

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.

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).

Grange foraine : bâtiment agricole de type grange-étable, situé hors du tissu urbain, dans les estives ou prairies de fauche et isolé (ou dans un ensemble de granges foraines composant un hameau). Sa fonction (et son usage initial) est d'accueillir des bêtes et/ou de stocker le foin. C'est ce qui la différencie du bâtiment d'estive. L'usage agricole est actuel ou historique, et elles sont le témoignage de la culture pyrénéenne. Ce sont des éléments de premier ordre du patrimoine architectural, culturel et paysager. Le terme « foraine » vient de l'espagnol et du patois ariégeois « fuera » qui signifie « hors de ».

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...).

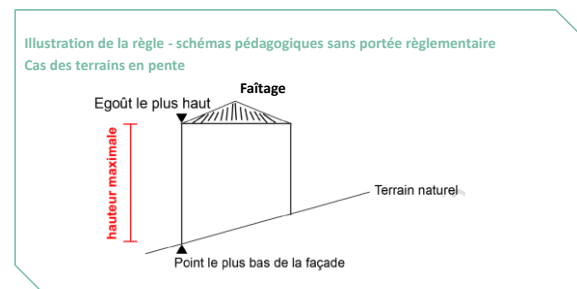
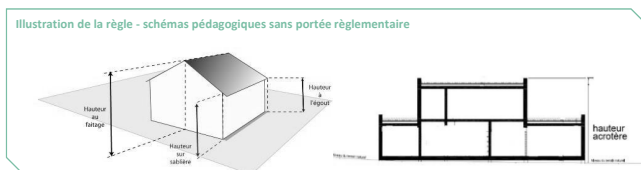
Groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existant aussi appelé **écart** : groupe isolé de constructions ne constituant pas un hameau mais dont les caractéristiques et les implantations (exposition, accès, point d'eau, etc.) sont

justifiées par divers usages anciens ou actuels (habitation ou activités professionnelles), parfois associé à un toponyme.

Hameau : groupe de constructions de taille modeste (environ une dizaine de constructions) suffisamment proches les uns des autres comprenant une majorité d'habitations, justifié par une organisation collective (accès, lavoir ou point d'eau, etc.) et associé à un toponyme.

Hameau d'estive : hameau situé sur les estives, initialement à usage agricole et composé essentiellement de bâtiments d'estives ou de granges foraines. Il est habité et exploité en période estivale, implanté dans un lieu désigné par un toponyme. La mixité d'usage peut y être présente.

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 (antennes, cheminées, dispositifs liés aux ascenseurs, à la chaufferie, à la climatisation ou à la sécurité, silos...) sont exclues du calcul de la hauteur.



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.

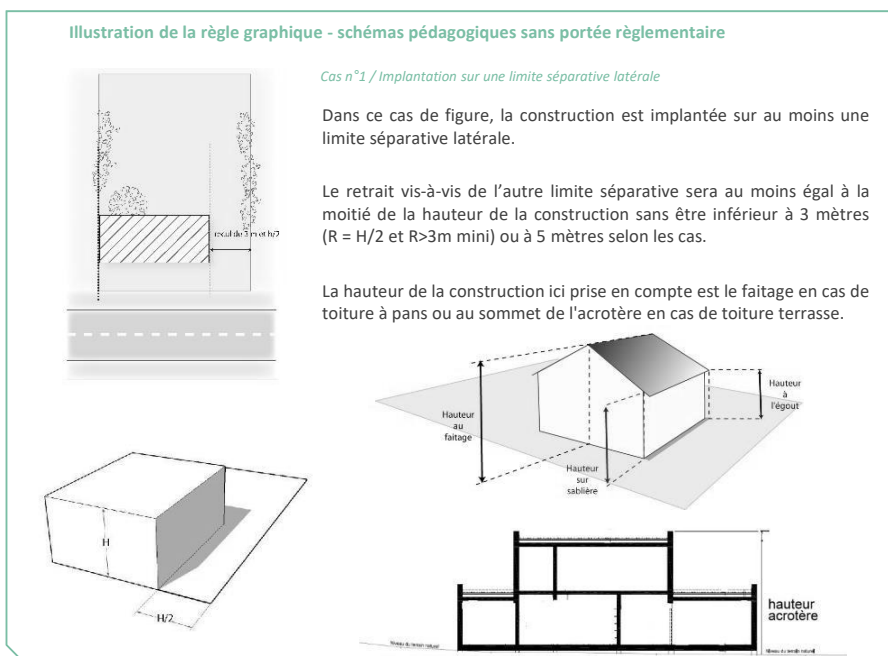
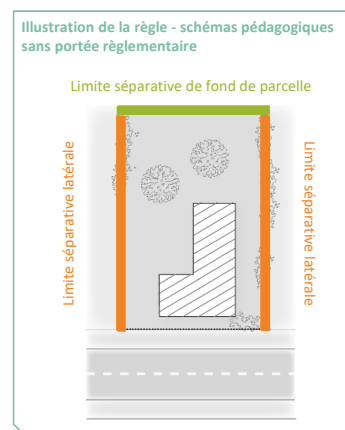
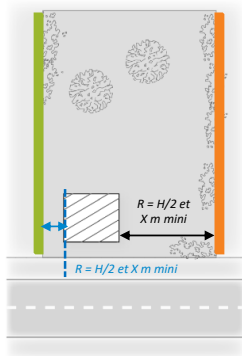


Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

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



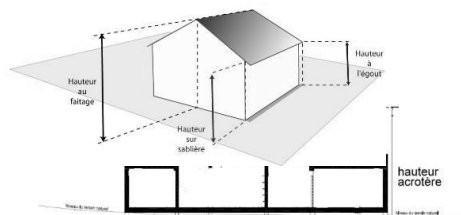
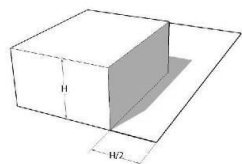
Dans ce cas de figure, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

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 $R > X$ m 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 : 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.

Mitage : 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, ...).

Nuisances (de voisinage) : notion issue de l'article 1253 du Code Civil, ce sont des troubles anormaux du voisinage qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage. Les différentes nuisances sont à appréhender en fonction de leur intensité, de leur fréquence et durée, du contexte local. Au moment de l'instruction d'un PC, il est possible d'apprécier par anticipation si l'activité ou le fonctionnement du projet peut générer des nuisances anormales sur le voisinage concernant :

- Le bruit
- Les vibrations
- La pollution
- L'odeur
- Le trafic
- La visibilité (ombre portée ou dégradation d'une vue)
- La nébulosité (fumées ou poussières)
- Le stationnement
- Le ruissellement (aggravation des écoulements vers l'aval)

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 aborde 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 réglementaires (graphiques et écrites, OAP) et d'annexes. Il doit être compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur.

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 quotidien.

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.

Quié : désigne les reliefs en pain de sucre constitué de calcaires massifs, dont la forme est issue de l'activité glaciaires. Soumis à l'érosion mécanique des glaciers et chimique (karstique) de l'eau (karst), ce sont des formes emblématiques du Pays de Tarascon. C'est la commune de Quié qui a donné le nom à ces formes de relief particulières.

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

Réhabilitation : action de retrouver les fonctions et usages d'un bâtiment, ou d'en créer de nouvelles, tout en conservant le caractère patrimonial de celui-ci. La réhabilitation s'accompagne donc du respect des structures et/ou aspects du bâtiment. La restauration est un terme synonyme.

Rénovation : action de remettre à neuf un bâtiment sans obligation de respect des caractères d'origine. Cela signifie une remise en fonction ou une mise aux normes, par exemple dans le cas d'une rénovation énergétique. Une rénovation peut s'accompagner de travaux lourds sur les structures, voire de déconstruction/reconstruction, pour atteindre les objectifs.

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 planification 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 compatibles 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 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 de continuité écologique formé par les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité. Les PLU-PLUi, qui ont l'obligation de prendre en compte les continuités écologiques, utilisent la trame verte et bleue pour délimiter et réglementer les espaces où la préservation environnementale est

une priorité. Les PLU-PLUi ont l'obligation de produire un OAP. « trame verte et bleue »

Unité touristique nouvelle : opération de développement touristique prévue dans les communes concernées par la loi Montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Elles se divisent en deux catégories : les UTN structurantes (prévues dans le SCOT) et les UTN locales (prévues dans le PLUi).

Urbanisation diffuse : renvoie à une forme urbaine non agglomérée et peu dense de constructions isolées.

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.

Village : ensemble urbain rural, plus important que le hameau et comprenant ou ayant compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Ville : lieu qui se caractérise par une forte densité humaine et une forte densité de bâti. La population qui l'habite y organise l'espace en fonction de ses besoins et de ses activités propres, ainsi que de l'environnement physique.

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.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telle que définie ci-dessus : ce peut être les voies ferrées, et de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

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,

réglementer la construction et promouvoir la zone. Les entreprises accueillies peuvent louer ou acheter les terrains viabilisés.